Kommunale Wohnungspolitik der Stadt Bern.

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der Würde eines

Doktor rerum politikarum

der Hohen Juristischen Fakultät Bern

vorgelegt von

Geischel Gutmann

von Kowno in Litauen.

Buchdruckerei der Akt.-Ges.
Walters und Rapa
Riga, Brīvības ielā № 129/133.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Kommunale Wohnungspolitik der Stadt Bern.

Inhaltsübersicht:

Seite

Vorwort 5

Literaturverzeichnis 7

Erster Teil.

Die Wohnverhältnisse Berns und die bauliche Entwicklung der Stadt.

1. Allgemeines 11
2. Der Zeitraum vom 1850 bis zur ersten Wohnungsenquête (1896) 12
3. Der Zeitraum von der ersten Wohnungsenquête bis zum Kriegsausbruch . 17
4. Die Wohnungsnot seit der Kriegszeit 19

Zweiter Teil.

Die behördiche Tätigkeit im Wohnungswesen besonders seit der Enquête 1896 und ihre Ergebnisse.

1. Die Erschliessung des städt. Geländes 25
2. Kommunale Bodenpolitik 33
3. Wohnungsevidenz und Wohnungsnachweis 46
4. Kommunaler Wohnungsbau, Beteiligungen und Unterstützungen von Wohnbauten
   a) Eigenbau 52
   b) Beteiligungen u. Subventionen 62
5. Notmassnahmen.
   a) Obdachlosenfürsorge 79
   b) Notverordnungen 82

Vorwort.

Die Abfassung einer Arbeit wie die vorliegende war nur möglich durch die Mithilfe aller an der Wohnungsfürsorge beteiligten Behörden und Ämter. Ich ergreife an dieser Stelle daher gern die Gelegenheit, allen Behörden und insbesondere dem Vorsteher der Direktion der Sozialen Fürsorge der Stadt Bern, Herrn Gemeinderat Steiger, sowie dem verdienstvollen Leiter des Statistischen Amtes der Stadt Bern, Herrn Dr. Freudiger, der mir besonders wertvolle Aufschlüsse bereitwilligst vermittelt hat, herzlichst Dank zu sagen.

G. Gutmann.

Literatur-Verzeichnis:

Bodmer, Dr. Ernst: Bautätigkeit, Wohnungsproduktion und Wohnungsmarktlage in der Stadt Zürich während der Kriegsjahre 1914—1918, München—Zürich.

Bücher, Karl: Die Wohnungs-Enquête in der Stadt Basel 1889, Basel 1891.

Busch, Dr.: Statistik der Stadt Frankfurt a/M. H. 11, 1919.

Ebeerstadt, Dr. Rudolf: Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage 4. Aufl., Jena 1920.

Eigenheim: Vorschläge und Anregungen zur Lösung der Wohnnngsfrage durch Gartenstädte-Baugesellschaft in Zürich.

Fischer, Edmund: Die Sozialisierung des Wohnwesens und der Baustoffproduktion, Dresden 1921.

Flueckiger: Verordnung betreffend Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot mit Erläuterungen, Bern 1920.

Freudiger, Dr. H.: Abhandlungen über die Lage des Wohnungsmarktes in der Stadt Bern in Beiträgen zur Statistik der Stadt Bern (Heft 1—6).

„ Die Mietpreisstatistik des Eidgen. Arbeitsamtes; kritische Bemerkungen, Bern 1925.

„ Die Wohnungsfrage in der Schweiz in den Mitteilungen der Volkswirtschaftlichen Gesellschaft des Kantons Bern, Mitteilung Nr. 19, Bern 1920.

„ Teuerung und Lebenskosten in der Schweiz und Schweizer Wohnungssorgen, Separatabdruck aus dem Kalender „O mein Heimatland" 1919, Bern 1919.

Geographisches Lexikon der Schweiz, Bd. I, Neuenburg 1902.

Handwörterbuch der Schweiz. Volkswirtsch. etc.: von N. Reichesberg.

Hebeisen, Dr. rer. pol. Karl: Die Grundstückspreise in der Stadt Bern von 1850 — 1917. Ein Beitrag zur Wohnungsfrage, Bern 1920.

Karstedt, Dr. Oskar: Handwörterbuch der Wohlfahrtspflege, 6. — 7. Lieferung, Berlin 1924.

Körner, Walter und Dr. Margarete Hoffmann: Wie arbeitet das Wohnungsamt? Berlin 1923.

Kuhn, Dr. H. Kritische Würdigung des Schweizerischen Mietnotrechts, Aarau 1923.

Landoldt, Carl: Die Wohnungsenquête in der Stadt Bern v. 1896, Bern 1899.

„ Die Wohnungsenquête in der Stadt Winterthur v. 1896, Winterthur 1901.

„ Zur Wohnungsfrage; Bern 1897.

Lasche, L. Die Erstellung billiger Wohnungen durch die Gemeinde Bern, Bern 1895.

Lohuizen van. N. Th. K. Zwei Jahre Wohnungsstatistik in Rotterdam.

Mietpreise in der Stadt Zürich im Jahre 1919 mit vergleichenden Rückblicken vom Statistischen Amt der Stadt Zürich, Zürich 1920.

Ost Dr. Wilhelm: Die Wohnungsfrage in der Stadt Bern, Bern 1897.

Ratgeber für Mieter, herausgegeben vom Mieterschutzverband Bern und Umgebung, Bern 1921.
Schumacher: Die Kleinwohnungen, 2. Aufl., Leipzig 1919.
Walter, Dr. Johann: Der Eigenheimler, Rorschach 1922.
Wohnungsamt, Stuttgarter, seine Aufgaben und sein Betrieb, Stuttgart 1903.
Wohnverhältnisse in der Stadt Bern, in Beiträge zur Statistik der Stadt Bern. Heft 6,

---

Schweizerische Zeitschrift für Volkswirtschaft und Sozialpolitik, Herausgegeben von Prof. Dr. N. Reichesberg, Bern.
„ Zeitschrift für Gemeinnützigkeit. Officielles Organ der Schweiz. gnmeinnützigen Gesellschaft, Zürich.
Sozial-politische Zeitfragen der Schweiz.
Schriften des Bayerischen Landesvereins zur Förderung des Wohnungswesens München.
Zeitschrift für Schweizerische Statistik und Volkswirtschaft. Herausgegeben vom Direktions-Komitee der Schweizer Statistischen Gesellschaft.

Bauordnung Neue für die Gemeinde Bern.
Beiträge zur Statistik der Stadt Bern. Herausgegeben vom Statistischen Amt der Stadt Bern.
Berichte, Vorträge usw. der Direktion der Sozialen Fürsorge pro Jahre 1920 bis 1924 (unveröffentlicht).
Bericht über die Massnahmen der Stadtgemeinde München zur Bekämpfung der Wohnungsnot und über die Tätigkeit des Münchener Wohnungsamtes vom 1. April 1919 bis 1. April 1920, München 1920.
Botschaft des Stadtrates an die Gemeinde betreffend Erstellung von Wohnbauten auf dem Wyler und in Ausserholligen vom 17. Mai 1918.
„ d. StR. an die Gem. betreff die Erstellung von Barackenbauten für Obdachlose vom 22. März 1918.
„ d. StR. an die Gem. betr. Erstellung von Wohnbauten in Riegkonstruktion vom 19. Juli 1918.
„ d. StR. an die Gem. betr. Erwerbung der Elfenaubesitzung vom 29. August 1918.
„ d. StR. an die Gem. betr. Erwerbung eines Gutes am Melchenbühlweg vom 8. August 1919.
„ d. StR. an die Gem. betreffend Überbauung des Weissensteingutes, Baurechtsverträge mit der Eisenbahner- uud Strassenbahner-Baugenossenschaft Bern vom 11. Sept. 1919.
„ d. StR. an die Gem. betr. Erstellung von Gemeinde-Wohnbauten an der Bottigenstrasse in Bern - Bümpliz vom 23. Mai 1919.
„ d. StR. an die Gem. betr. Beteiligung der Gemeinde an der Überbauung der Eichmatt-Besitzung vom 6. Juni 1919.
„ d. StR. an die Gem. betr. Wohnungsnot, Erstellung von Gemeindebauten auf dem Wyler vom 15. Oktober 1920.

Botschaft d. StR. an die Gem. betr. Förderung der Hochbautätigkeit, Kreditbewilligung vom 19. März 1920.

„ d. StR. an die Gem. betr. die Beteiligung der Gemeinde an der Ausführung genossenschaftlicher Bauprojekte vom 4. März 1921.

„ des Stadtrates an die Gemeinde betreffend Bekämpfung der Arbeitslosigkeit durch Beschaffung von Arbeit, finanzielle Unterstützung der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Jolimont-Muristrasse vom 2. März 1923.

„ betr. Massnahmen zur Sanierung der Wohnungsverhältnisse vom 21. Sept. 1923.

„ betr. Förderung des Kleinwohnungsbaues durch Unterstützung genossenschaftlicher Bauprojekte vom 12. September 1924.

Bundesrat-Beschluss betreffend die Ausweisung von Mietern vom 26. August 1919.

„ Beschluss betr. Schutz von Mietern gegen Mietzinserhöhungen und Kündigungen vom 18. Juni 1917.

„ Beschluss betr. Mieterschutz vom 5. August 1918.

„ Beschluss betr. Bekämpfung der Wohnungsnot durch Beschränkung der Freizügigkeit vom 29. Okt. 1918.

„ Beschluss betr. Inanspruchnahme unbenutzter Wohnungen vom 8. November 1918.

„ Beschluss betr. Förderung der Hochbautätigkeit vom 23. Mai 1919.

„ Beschluss betr. die Behebung der Arbeitslosigkeit durch verschiedene Arbeiten, insbesondere Notstandsarbeiten vom 23. Mai 1919.

Bundes-Beschluss betr. Massnahmen zur Behebung der Arbeitslosigkeit vom 27. Juni 1919.

Bundesrat-Beschluss betr. Förderung der Hochbautätigkeit vom 15. Juli 1919.

Bundesrat-Beschluss betr. Bekämpfung der Miet- und wohnungsnot vom 9. April 1920.

Bundes-Beschluss betr. Massnahmen zur Behebung der Arbeitslosigkeit vom 18. Febr. 1921.

Bundesrat-Beschluss betr. Massnahmen zur Behebung der Arbeitslosigkeit vom 19. Februar 1921.

Ausführungsbestimmung zum BRB vom 19. Februar 1921 betr. Massnahmen zur Behebung der Arbeitslosigkeit vom 21. Februar 1921.

Bundesrat-Beschluss betr. die Gewährung neuer Kredite für die Arbeitslosenfürsorge vom 13. Oktober 1922.

Bundesrat-Beschluss betr. Massnahmen zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit vom 19. November 1922.

Denkschrift über die Tätigkeit des Altonaer Wohnungsamtes 1921/22. Erstattet vom Direktor des Wohnungsamtes — Altona 1922.

Eisenbahner-Baugenossenschaft Bern: Bericht und Rechnung für 1920. Bern 1920.

Halbjahresberichte über die Bevölkerungsbewegung und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Stadt Bern. Herausgegeben vom Statistischen Amt der Stadt Bern.

Regierungsrat des Kantons Bern: Verordnung betreffend die Bekämpfung der Arbeitslosigkeit vom 11. Juli 1919.

„ Verordnung betreffend die Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot vom 14. September 1920.

Regierungsrat Verordnung betreffend Massnahmen zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit vom 28. November 1922.

Statistisches Handbuch der Stadt Bern. Erste Ausgabe. Herausgegeben vom Statistischen Amt der Stadt Bern 1925.

Statuten der Stiftung „Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien der Stadt Zürich". Zürich 1924.

Verwaltungs-Berichte des Arbeits- und Wohnungsamtes und der Versicherungskasse gegen Arbeitslosigkeit in der Stadt Bern für die Jahre 1910 bis 1920.

„ Berichte der Direktion der Sozialen Fürsorge der Stadt Bern pro Jahr 1921 bis 1923.

Vorschriften für das städt. Arbeitsamt, die Versicherungskasse und das städt. Wohnungsamt Bern, 1918.

Vortrag der städt. Finanzdirektion an den Gemeinderat betr. kommunale Wohnungsfürsorge in der Gemeinde Bern vom Juni bis August 1909.

„ des Gemeinderates an den Stadtrat betr. die Beteiilgung der Gemeinde an der Ausführung genossenschaftlicher und privater Bauprojekte vom 14. Februar 1921.

„ des Gemeinderates an den Stadtrat betr. Beteiligung der Gemeinde an den Ausführungen der Bauprojekte der Baugenossenschaft Bethlehem vom 1. Juli 1921.

„ des Gemeinderates an den Stadtrat betr. Bekämpfung der Arbeitslosigkeit durch Beschaffung von Arbeit, finanzielle Unterstützung verschiedener Projekte vom 30. Januar 1922.

„ des Gemeinderates an den Stadtrat betr. Massnahmen zur Sanierung der Wohnungsverhältnisse vom 6. Juli 1923.

Kommunale Wohnungspolitik der Stadt Bern.

Erster Teil.

Die Wohnverhältnisse Berns und die bauliche Entwicklung der Stadt.

1. Allgemeines.

Das Gepräge Berns mahnt heute noch, wenn man den Kern der Stadt ins Auge fasst, deutlich an eine mittelalterliche Festung. Auf der langgestreckten, schmalen Landzunge, die von der Aare umflossen wird, drängt sich das Häusergewirr der Altstadt eng gegen das Münster zu zusammen und gewinnt erst nach Westen hin gegen das offene Land zu freiere Entfaltungsmöglichkeit.

Die Quartiere der alten Stadt führen uns heute noch eine durch die früheren Ringmauern vorgezeichnete Überbauung vor Augen. Überdies sind die Strassenzüge durch die Natur des Bodens in so bestimmter Weise bedingt gewesen, dass noch heute die ganze Stadtanlage, so sehr sich auch die Einzelheiten der Konstruktion geändert haben mögen, ein getreues Abbild des Ursprünglichen genannt werden kann.

Die gegebene Bauart der alten Stadt bestand in der strassenweisen Errichtung von parallelen Häuserreihen. Der Raum hinter dem Hause blieb bis zur gegenüberliegenden Häuserreihe offen, wie dies auf den alten Stadtplänen (z. B. von dem aus dem Jahre 1735) noch ersichtlich ist. Mit dem Wachstum der Bevölkerung begann man diesen freien Raum hinter den Häusern zu überbauen, später kam noch die Vermehrung der Stockwerke hinzu. Häufig wurden

auch die Häuser auf ihrer Rückseite miteinander verbunden, um Wohnraum zu gewinnen *). Auf diese Weise ist nach und nach die Altstadt mit ihrer starken Überbauung entstanden.

Jenseits des früher umgürteten Stadtbereichs der City, in den angrenzenden Aussenquartieren (sog. innerer Stadtbezirk) tritt uns die neuere Bauart in verschiedenen Entwicklungsphasen entgegen. Wir sehen hier das Bestreben, um das Haus herum möglichst freien Raum zu lassen. Aber die rasche Entwicklung der an die Altstadt angrenzenden äusseren Stadtbezirke hat auch hier die geschlossene Bauart zum Teil zur herrschenden gemacht und die offene mehr und mehr in Stadtferne zurückgedrängt.

Die Wohnansiedlung jenseits der Altstadt begann zuerst der natürlichen Lage gemäss im offenen westlichen Gelände, nach dem Mattenhof und der Länggasse zu. Hingegen wurde das Umgelände jenseits der Aare erst mit der Erstellung der Kirchenfeldbrücke im Jahre 1883 und der Kornhausbrücke im Jahre 1898 für eine grosszügige bauliche Entwicklung erschlossen.

Die regste bauliche Entwicklung Berns ist seit der Jahrhundertwende zu verzeichnen, was sich auch aus der starken Bevölkerungszunahme von 1900—1917 um 63,5% erklärt.

2. Der Zeitraum von 1850 bis zur ersten Wohnungsanquête (1896).

Über die Zeitperiode vor der ersten Wohnungsenquête fehlen statistische Daten über die Wohnverhältnisse und die bauliche Entwicklung.

Im Jahre 1798 zählten laut dem Müllerschen Atlas die beiden Stadtbezirke (Unterstadt und Matte) zusammen 837 Gebäude, die bis 1850 kaum eine Vermehrung erfahren haben. In den vierziger Jahren hatte der Bau der Nydeckbrücke einen bedeutenden Abbruch alter Häuser und Erstellung der heutigen Nydeckgasse zur Folge. In den fünfziger Jahren fiel dem Bau des alten Bundesrathauses (Westbau) ein hinterer morscher Stadtteil zum Opfer. Ebenso mussten andere Antiquitäten der neuen Bahnanlage (Bahnhofbau 1860) weichen.

---

*) **Geogr. Lexikon** d. Schweiz I. S. 217—230, **Brönnimann,** über die bauliche Entw. der St. Bern (Schweiz, Technikerzeitung. 1911, S. 153 ff.

Mit dem Beginn der 60 er Jahre entstehen Wohnbauten in der Länggasse, im Mattenhof, und in der Lorraine. Letzteres Quartier erhielt 1857/58 durch die Eisenbahngitterbrücke eine Verbindung mit der Stadt, während gleichzeitig auch der Altenberg durch die Kettenbrücke Stadtanschluss erhielt. 1871—72 erhielt auch das Dalmazi an Stelle einer Fähre eine eiserne Brücke nach dem Marzili.

Die fünfziger Jahre leiteten die neue grosse Entwicklungsperiode Berns ein, nachdem es 1848 zur Bundeshauptstadt erhoben der Mittelpunkt einer regeren politischen und wirtschaftlichen Tätigkeit und eines starken Bevölkerungszuzuges wurde. So zeigen denn die Resultate der Volkszählungen, welche seit 1860 einen Rückblick auf die Entwicklung der bewohnten Häuser gestatten, in diesem Jahre bei einer Einwohnerzahl von 31050 Seelen bereits 1872 bewohnte Häuser mit 6512 Haushaltungen, (3,48 pro Haus) und 4,76 Köpfen pro Haushalt.

Im nächsten Jahrzehnt steigt die Einwohnerzahl (1870) auf 37548 Seelen, die Zahl der bewohnten Häuser auf 2285, die der Haushaltungen auf 7530 (3,30 Haushaltungen pro Haus, 4,99 Köpfen pro Haushalt). Wie sich diese Häuserzahl auf die Quartiere verteilt, ist erst seit 1888 erhoben worden. Jedenfalls ist nur ungefähr das eine Tausend auf die innere Stadt anzurechnen, während mehr als tausend Wohnhäuser bereits auf die Aussenquartiere fallen und zwar in der Hauptsache auf das Länggass- und Mattenhofquartier.

Das Jahr 1880 weist bereits eine progressiv angestiegene Bevölkerungszahl von 45743 Seelen auf. Steiler ist noch die Progression in Bezug auf die bewohnten Häuser, die auf 2953 ansteigen und 9467 Haushaltungen aufweisen. Gleichzeitig lässt sich ein Rückgang der Zahl der in einem Hause untergebrachten Haushaltungen konstatieren und ebenso ein Rückgang der Ziffer der auf eine Haushaltung entfallenden Personen. Die Faktoren, welche diese in der weiteren Entwicklung fast konstant zu beobachtende Verminderung der Haushaltungsgrösse bewirken, sind der relative Geburtenrückgang bei der Stadtbevölkerung, der verstärkte Zuzug von Haushalten mit kleiner Personenzahl (Beamtenstadt) und der Zuwachs an Haushaltungen, welche keine Dienstboten beschäftigen *).

*) Vgl. **Dr. Busch,** Stat. d. St. Frankfurt, 11. H. 1919 S. 54 und Beiträge z. Stat. d. St. Bern. H. 6. S. 58.

Die Volkszählung 1888 weist bei einer kleineren Steigerung der Einwohnerzahl (auf 48605) auch eine unbedeutende Erhöhung der Ziffer der bewohnten Häuser (3029) 3054 lt. stat. Jachrbuch d. Schweiz und der Haushaltungen (10435) auf.

Zum erstenmal wird die Zahl der Wohngebäude in den einzelnen Stadtkreisen erhoben. Sie ergibt:

Innere Stadt	1194
Länggasse-Felsenau	584
Weissenbühl-Mattenhof	464
Kirschenfeld-Schosshalde	116
Breitenrain-Altenberg	264
Lorraine	153
Bümplitz	254
	3029

Erst die in der Zeit vom 17. Februar bis 11. März 1896 durchgeführte amtliche Wohnungsenquête gibt einen zuverlässigen Überblick über das Resultat der baulichen Entwicklung und der Wohnverhältnisse Berns im letzten halben Jahrhundert.

Bei einer Gesamtfläche von 312045,96 Ar. des Stadtgebietes (innere Stadt u. Aussenbezirke) entfielen zur Zeit der Enquête 127418,02 Ar, d. i. 40,8%, auf zu Bauzwecken ungeeignetes Terrain. Dies konnte bei der starken Ausdehnung der Waldungen im äussern Stadtbezirk nicht überraschen. Hingegen erwiesen sich von den 184627,04 Aren Bauterrain nur 30885,93 Aren als überbaut, so dass von der Gesamtfläche des Stadtgebietes nicht einmal 10% überbaut waren (d. h. von Hausplatz, Umschwung und Strasse eingenommen wurden *).

Als vollendet zeigte sich die Überbauung nur in den Quartieren der Altstadt mit Ausnahme von Stalden-Matte. (Verhältnis der Überbauung: obere Stadt 100,0%, untere Stadt 94,0%), Weniger als **zur Hälfte überbaut** waren die Quartiere Altenberg (49,5%), Länggasse (45,3%), Stadtbach (43,6%), Muesmatt (41,5% und Mattenhof (40,5%). Weniger als **zu einem Viertel überbaut** erwiesen sich die Quartiere Marzili (23,8%), Gryphenhübeli (22,1%), Lorraine (21,9%)

*) Wohnungsanquête S. 8.

und Wyler-Breitfeld (21,7). Die übrigen Quartiere erwiesen eine schwache Überbauung von 16,2—3,8%.

Diese äusserst geringe Überbauung zeitigte entsprechende Folgeerscheinungen. Das Wohnungsangebot blieb hinter der Wohnungsnachfrage weit zurück. Das zeigt sich in der äusserst geringen Zahl an leerstehenden Wohnungen. Auf 11,068 Wohnungen gab es nur 141 oder 1,3% leerstehende. Aber auch diese Ziffer reduziert sich, wenn man in Betracht zieht, dass ein guter Teil dieser leerstehenden Wohnungen in Sommerwohnungen und in neueingerichteten, noch kaum beziehbaren Wohnungen, in Neubauten weit draussen im Wyler, Holligen u. s. w. bestand *). Hingegen standen in der alten Stadt im ganzen 28 Wohnungen leer, davon 13 im Gerechtigkeitsgassquartier, wo die Wohnungen nicht gerade gesucht sind.

Der Prozentsatz der beziehbaren Leerwohnungen senkte sich dergestalt in Wirklichkeit ziemlich tief unter 1%, was nahezu dem gänzlichen **Mangel einer Wohnungsreserve** gleichkommt. In der Vorkriegsliteratur wurde nach der Hass'schen Regel ein Leerwohnungsvorrat von 3—4% gefordert, wenn der Wohnungsmarkt in normaler Verfassung sein soll. Auch das statistische Amt der Stadt Bern hat noch im Jahre 1917, beeinflusst von den Untersuchungen der Stadt Zurich **) und auf Grund eigener Wahrnehmungen für Bern einen Leerwohnungsvorrat von 2—3% gefordert. In der Folge ist gedoch das Statistische Amt der Stadt Bern auf Grund der Erfahrungen der Nachkriegszeit dazu gelangt einen Vorrat von 1,6—2% leerstehender Wohnungen als einen durchaus genügenden Prozentsatz zu erachten, solange die Bautätigkeit eine normale bleibt und der Bedarf an neuen Wohnungen (für Haushaltungsneugründungen und Mehrzuzug von Familien) gedeckt ist ***).

Soweit Vergleichszahlen vorlagen, wies Bern schon damals die grösste Bevölkerungsdichtigkeit und die stärkste Bewohnerzahl pro Zimmer von allen Schweizerstädten auf (4,7 Personen pro Haushaltung, 1,4 Personen pro Zimmer, in Stalden-Matte sogar 2,2 Personen pro Zimmer *).

---

*) Wohnnngsanquête S. 699, S. 700.

) **Eberstadt, Hdb. d. Wohnungswesens, Jena 1920 S. 191, nach **Dr. Thomann,** die Erhebungen über den Zürcher Wohnungsmarkt. Zch. 1913 genügte eine Reserve von 2%.

***) 17. Bericht des stat. Amtes der Stadt Bern (vom 12. Dez. 1928) Seite 2 ff.

Was die **Gliederung** des Wohnungsbestandes betrifft, so ergab sich folgendes Bild:

Zahl der Räume	Zahl der Wohnungen absolut	%
1	2.203	20,7
2	2.832	26,6
3	1.975	18,6
4	1.275	12,0
5	808	7,6
6	570	5,4
7	358	3,4
8 — 10	464	4,4
über 10	149	1,3
	10.625	[1a]) 100,0

Rechnet man, wie üblich, die Wohnungen mit 1—3 Zimmer zu den Kleinwohnungen, die mit 4—5 Zimmer zu den Mittelwohnungen und die mit mehr Räumen zu den Grosswohnungen, so war die Beteiligung dieser 3 Klassen folgende:

Kleinwohnungen ...	7.001	= 65,9%
Mittel „ ...	2.083	= 19,6%
Gross „ ...	1.541	= 14,5%
	10.625	= 100,0

Bei diesem mangelhaften Angebot fehlt naturgemäss für die Hauseigentümer jeglicher Anreiz, die Qualität der Wohnungen zu verbessern. Eine seltene und gesuchte Ware steht bekanntlich nicht nur im Preise höher, sondern sie wird auch qualitativ schlechter hergestellt als eine Ware, an der Überfluss herrscht. Sowohl Qualität wie Mietpreise sind daher Folgeerscheinungen dieses Unterangebotes.

---

*) Wohnungsanquête S. 700.

**) Von den 11,068 Wohnungen wurden nur 10,625 wirklich untersucht. Ferner wurden Mansarden als Zimmer (Räume) behandelt.

Die Enquête weist denn auch mit Bezug auf Qualität der Wohnungen folgende Ziffern auf:

5.1% aller Wohnungen **ohne Küche**
29,8% „ „ **mit mangelhaften Küchenverhältnissen**
34,6% „ „ **mit gemeinschaftlichen Aborten**
4,2% „ „ **ohne Dependenzen**
41,6% „ „ **ohne Wasserspülung**
14,8% „ **Zimmer nicht heizbar**
0,9% „ „ „ **ventilierbar**
7,9% „ „ **feucht und baulich unbefriedigend.**

Diese prozentualen Zahlen wachsen noch bei Beschränkung der Untersuchung auf die 5432 Wohnungen der unteren sozialen Schicht. Vergleichweise führen wir hier nur an:

36,4% der Wohnungen haben mangelhafte Küchenverhältnisse
86,6% „ „ „ „ Aborte
56,1% „ „ sind ohne Wasserspülung
16% „ Zimmer sind nicht heizbar.

Trotz dieser minderwertigen Qualität der Wohnbauten und Wohnungen wies Bern im Vergleich zu anderen Schweizerstädten die **teuersten relativen Mieten** auf. Der durchschnittliche Mietpreis pro m³ Raumgehalt (ohne Küche) betrug Frs. 3,99 (in Luzern Frs. 3,67, in Basel Frs. 3,54). Für die untere soziale Schicht stieg er sogar auf Frs. 4,14 und bewahrheitete besonders krass den Satz, dass die Wohnverhältnisse umso schlechter und zugleich umso teuerer sind (nicht nur relativ, sondern auch absolut) je niederer die soziale Schicht des Wohnungsmieters ist.

3. Der Zeitraum von der ersten Wohnungsenquête bis zum Kriegsausbruch.

Der von der ersten Enquête ausgewiesene überaus knappe Wohnungsvorrat konnte nur durch Erstellung von Neubauten und durch Teilung von Wohnungen entsprechend vermehrt werden. Die Wohnungsproduktion, das wesentlichste Moment im Wohnungsangebot, hielt denn auch in den folgenden Jahren mit dem Bevölkerungszuwachs knapp Schritt.

Überblickt man Wohnungs- und Bevölkerungszuwachs in der Periode 1896—1910 so ergeben sich folgende Zahlen:

	Bevölkerungszunahme.		Haushaltungszunahme.		Wohnungszunahme.	
	absolut	%	absolut	%	absolut	%
1896/1910	35,865	72	6,671	54	7,429	66

Allein das schliesst keineswegs aus, dass in einzelnen Wohnungsgrössenklassen zeitweise schon vor dem Kriege Mangel herrschte *).

Einen zuverlässigen Masstab für den Wohnungsbedarf ergibt auch die **Zahl der Eheschliessungen,** weil die Heimat des Mannes in der Regel der zukünftige Wohnort des Ehepaares ist. Da von den Eheschliessenden einzelne schon vor der Trauung eine eigene Wohnung besitzen, darf man bei der Berechnung des Wohnungsbedarfes eines Gemeindewesens nicht die Gesamtzahl der geschlossenen Ehen in Rechnung stellen. In Städten, wo darüber statistische Feststellung gemacht wurden (z. B. in Zürich) ergab sich, dass rund ¾ der Ehepaare sofort nach der Trauung einen eigenen Haushalt gründen und somit eine Wohnung beziehen *).

Nehmen wir dies als Norm auch für Bern, so ergibt sich für den Zeitraum 1911—13, für welchen die Eheschliessungen statistisch erfasst sind **), folgende Berechnung:

Jahr	Eheschliessungen	Wohnungsbedarf	Neuwohnungen.
1911	819	546	781
1912	836	556	782
1913	808	538	348
		1.640	1.911

Einem Wohnungsbedarf der Neuvermählten von 1640 Wohnungen stehen somit 1911 neuerstellte Wohnungen gegenüber. Die Wohnungsproduktion in diesen Jahren genügt somit dem Wohnungsbedürfnisse der Eheschliessenden und weist noch einen knappen Überschuss für zuziehende Familien auf.

Allerdings stand Bern schon in der Vorkriegszeit in Bezug auf Wohnbautenentwicklung anderen Städten bedeutend nach. Während

*) Dr. Freudiger. Wohnungsmarkt 1917 (Beiträge z. S. 1. H. 2) S. 10.

*) **Dr. Freudiger,** Die Lage des Wohnungsmarktes. Beitr. z. Stat. Heft 3, S. 17.

) **Stat. Handb. d. Stadt Bern. Erste Ausgabe 1925. S. 50.

in den Jahren 1910—1914 in 24 Gemeinden mit durchschnittlich mindestens 10,000 Einwohnern 26,103 neue Wohnungen hergestellt wurden, verzeichnet Bern mit 84—94000 Einwohnern in der gleichen Zeitperiode nur 2648 neue Wohnungen.

Diese Anhaltspunkte genügen, um darzutun, dass sich das Wohnungsangebot bis zum Kriege seit der ersten Enquête einerseits nicht unerheblich gebessert hatte, andererseits aber unter der normalen Entwicklung zurückblieb. So trat Bern in die Kriegszeit mit einer Reserve von nur 1,53% leerstehenden Wohnungen ein, was an sich, wie schon dargetan wurde, anormal ist. Von der absoluten Zahl der leerstehenden Wohnungen, die ¾ betrug, entfielen auf 4 Zimmerwohnungen 54, auf Dreizimmerwohnungen 112, auf Zweizimmerwohnungen 88 und auf Einzimmerwohnungen 58. Allein von den leerstehenden Wohnungen sind jene abzuzählen, die nicht einmal eine eigene Küche, eigenen Abort mit Wasserspülung und genügend Tageslicht haben. Macht man diese Abstriche, so ergibt sich als Wohnungsresverve pro 1. Mai 1913 *):

54 Vierzimmerwohnungen
90 Dreizimmerwohnungen
41 Zweizimmerwohnungen
8 Einzimmerwohnungen
} zusammen 193 Wohnungen

Der Prozentsatz der Wohnungsreserve sinkt demgemäss auf 0,9%, d. h. auf ungefähr ¼ des Normalen. Er sinkt für die einzelnen Grössenklassen noch viel tiefer, insbesondere für die Hauptwohnungsform der grossen Masse, die **Drei- und Zweizimmerwohnung** auf 0,43% und 0,19%.

4. Die Wohnungsnot seit der Kriegszeit.

War schon vor dem Kriege der Wohnungszuwachs in Bern ein mässiger, so führte das Darniederliegen der Bautätigkeit seit dem Kriegsausbruch zu einer von Jahr zu Jahr sich steigernden Wohnungsnot. Es kamen als weitere Ursachen hinzu: die Umwandlung von Wohnungen und Wohnräumen in Bureaus sowohl durch den Bund

*) Dr. **Freudiger,** Erheb. ü. d. Berner Wohnungsmarkt 1917, S. 7. Beiträge z. Stat. H. 2.

als auch durch Syndikate, Gesandtschaften, Konsulate, Fürsorgestellen und Private, wie auch die Besetzung von Wohnungen und Wohnräumen durch Internierte *).

Die erlahmte Bautätigkeit während des Krieges erhellt aus folgenden Zahlen:

Wohnungsbautätigkeit 1910—1924.

Jahr	Erstelte Wohnungen überh.	auf 10.000 d. Wohnbev.	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 u. mehr Zimmer	Kleinwhng. 1—3 Z.	Mittelwhng. 4—5 Z.	Grosswhng. über 5 Z.
1910	629	73	15	110	377	114	44	19	452	158	19
1911	817	94	5	127	398	183	50	54	530	233	54
1912	784	88	4	281	283	123	40	53	568	163	53
1913	341	37	—	79	152	50	30	30	231	80	30
1914	78	8	1	3	36	7	15	16	40	22	16
1915	201	21	—	22	111	35	19	14	133	54	14
1916	249	26	4	33	126	38	39	9	163	77	9
1917	191	19	—	21	115	23	18	14	136	41	14
1918	112	22	—	47	35	18	7	5	82	25	5
1919	200	19	1	87	86	7	7	12	174	14	12
1920	417	40	—	47	242	63	49	16	289	112	16
1921	941	90	—	320	374	161	67	19	694	228	19
1922	497	47	13	321	111	25	22	5	445	47	5
1923	631	61	6	199	324	73	24	5	529	97	5
1924	952	91	8	240	424	190	83	7	672	273	7

Aus diesen Ziffern ist ersichtlich, wie rapid die Wohnungsproduktion mit Kriegsausbruch abnahm; erst nach dem Waffenstillstand lebte sie allmählich wieder auf. Während in den Vorkriegsjahren 1910—1913 zusammen 2571 Wohnungen erstellt wurden, weist die Kriegszeit 1914—1918 zusammen nur 831 auf, somit einen Drittel der Vorkriegs-Wohnungsproduktion. Ein ähnliches, wenn nicht noch ungünstigeres Verhältnis weist die Gliederung in einzelen Wohnungskategorien auf:

1910—13 Kleinwohnungen 1.781, Mittelw. 632, Grossw. 156
1914—18 „ 554, „ 219, „ 58

*) **Freudiger,** Wohnungsmarkt 1918 (Beitr. z. St. Heft 3.

Das ungünstigste Verhältnis weisen die so begehrten Zweizimmerwohnungen auf: 1910 — 13 : 597, 1914 — 18 : 126.

Die Wohnungsproduktion 1910—13 = 100 genommen, weist die gleiche Produktion für 1914—18 folgende prozentuellen Ziffern auf:

Einzimmerwohnungen ...	16,7%		
Zweizimmerwohnungen ..	16.8%	Kleinwohnungen	24,9%
Dreizimmerwohnungen ..	29,3%		
Vierzimmerwohnungen ..	20,3%		
Fünfzimmerwohnungen ..	48,1%	Mittelwohnungen	27,7%

Sechs- und Mehr-Zimmerwohnungen 28,2% Grosswohng. 28,2%*).

Die **Unwandlung** von Wohnungen in Bureaus, wie sie seit Kriegsausbruch an der Tagesordung war, erfasste 114 Wohnungen (darunter 14 ganze Häuser), davon 20 Klein-, 48 Mittel- und 45 Grosswohnungen.

Von **Interniertenfamilien** wurden 26 Einzelwohnungen und 4 ganze Häuser besetzt.

Noch verständlicher wird die Wohnungsnot, wenn man sie zur Bevölkerungsentwicklung in Beziehung setzt. Hierüber geben folgende Ziffern Aufschluss:

Bevölkerungsvorgänge.

Jahr	Zuzugs-Überschuss	Geburten-Überschuss	Bevölkergs. Zunahme	Mittlere Wohnbevg.	Zahl der Eheschlgn.	Neuentstand Wohnungen
1910	1.544	856	2.400	84,653	?	573
1911	1.526	814	2.340	87,212	819	781
1912	1.583	796	2.379	89,572	836	782
1913	2.972	839	3.811	92.666	808	348
1914	3	654	657	94,900	737	85
1915	956	587	1.543	96,000	708	202
1916	2.554	566	3.120	98,332	731	257
1917	4.349	524	4.873	102,320	795	191
1918	—389	—345**)		101,586	764	112

Nehmen wir nur die Zahl der Eheschliessungen als Masstab für den Wohnungsbedarf ohne den Zuzugsüberschuss, so ergibt sich, dass

*) Stat. Hdb. S. 127.

**) 613 Grippe-Todesfälle.

1914—18 zusammen 3735 Eheschliessungen zustande kamen. Deren Wohnungsbedarf, aus den schon im vorigen Abschnitt erwähnten Gründen mit nur ⅔ der Gesamtzahl genommen, ergab die Notwendigkeit von 2490 neuen Wohnungen, während im gleichen Zeitraum nur 847 neue Wohnungen bereitgestellt wurden. Nimmt man noch den Wohnungsbedarf des Zuzugsüberschusses hinzu, von dem man nicht weiss, wieviele Familien darunter stecken, so ergibt sich jedenfalls, dass nicht einmal ein Drittel des alljährlich neu hinzukommenden Wohnungsbedarfs befriedigt werden konnte.

Der Wohnungsmangel ergibt sich auch aus folgendem Bild *):

Jahr	Gesamt-Wohnbestand	Notwendiger Wohnungsv. 3%	Wirklicher Wohnungsvorrat absolut	%	Wohnungs-Überfluss	Wohnungsmangel
1896	11,220	336	141	1,25	—	195
1913	20,450	612	314	1,53	—	298
1914	20,791	621	103	0,49	—	518
1915	20,876	624	168	0,80	—	456
1916	21,078	630	80	0,37	—	550
1917	21,359	639	45	0,21	—	594
1918	21,550	646	35	0,16	—	605

Mit unverminderter Stärke machte sich die Wohnungsnot auch nach dem Waffenstillstand geltend. Das Verhältnis zwischen angemeldeten Wohnungen und Wohnungssuchenden wurde immer bedenklicher. Es stellt sich pro 1919 folgendermassen **):

		1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	Mehr als 4 Zimmer
Angemeldete Wohngn.		93	108	117	73	52
Angemeldete Einfamilien Häuser	26					
Wohnungssuchende	2	176	985	1076	434	189

Nach den **Mietzinsen** verteilte sich Angebot und Nachfrage wie folgt:

	Bis Fr. 300,—	300—600	600—1000	1000—1500	1500—2000	üb. 2000
Angebot	44	101	56	50	35	69
Nachfrage	60	987	1036	449	200	130

*) Freudiger, Wohnungsmarkt 1917. Beitr. Stat. H. 2, S. 6.
**) Verw. Ber. d. Arbeits- u. Wohnungsamtes f. 1919, S. 16.

Die **Mietpreise** sind von Jahr zu Jahr erneuert angestiegen. Der durchschnittliche Mietpreis betrug für Wohnungen:

Jahr	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer	Über 6 Zimmer
1911	250	450	700	1000	1500	2350	2600
1912	250	450	700	1000	1400	2000	2300
1913	255	440	660	960	1300	1800	2300
1914	280	450	740	980	1300	1800	2700
1915	260	475	700	1070	1480	1860	2700
1916	276	480	740	1100	1420	1660	2320
1917	285	467	625	989	1146	1733	2000
1918	343	508	761	1131	1902	2300	3960
1919	352	495	989	1930	2703	2300	4669

Eine auf Weisung der Bundesbehörden erfolgte Feststellung des Wohnungsbedarfs für das Jahr 1920 ergab folgende Resultate:

1. 205 Familien verfügten nicht über eine eigene Wohnung und befanden sich in Untermiete in möblierten und unmöblierten Zimmern.
2. 40 Familienväter, die in der Gemeinde Bern in Arbeit stehen, mussten mit ihren Familien ausserhalb der Gemeinde Wohnung nehmen.
3. 250 Familien wünschten ihre Wohnung, weil zu gross, 16 Familien, weil zu klein, zu wechseln. 27 Familien wünschten aus hygienischen Gründen einen Wohnungswechsel.
4. 82 Brautpaare waren infolge der Wohnungsnot genötigt, ihre Verehelichung aufzuschieben *).

Aus dieser Erhebung resultierte, abgesehen von den unter 3 bezeichneten Fällen, für welche die Dringlichkeit nicht gegeben schien, ein Wohnungsbedürfnis von 327. Dazu dürften — nach der Schätzung des Wohnungsamtes — mindestens 500 weitere Familien gerechnet werden, welche die Umfrage nicht beachteten oder sie aus anderen Gründen ignorierten. Der Wohnungsbedarf erschien sonach dem Wohnungsamt als auf rund 900 fehlende Wohnungen zu beziffern.

Das **Jahr 1920** zeigte bei 417 neu erstellten Wohnungen 1924 Eheschliessungen. Schon diese Zahl wies auf den Grad der Wohnungsnot hin. Dazu kam der Mehrzuzug von Haushaltungen in Bern,

*) Verwaltungsber. f. 1919, S. 17.

ganz im Gegensatz etwa zu Zürich und Basel, die mit Kriegsbeginn eine grosse Abwanderung erfuhren. Die Vermehrung des Bundespersonales allein betrug 1920 gegenüber 1914 rund 500 verheiratete und über 1000 ledige Beamte. Die Zahl der fremden Gesandtschaften hat sich gegenüber 1914 um 18 vermehrt *).

Eerst im **Jahre 1921** trat dank der inzwischen eingesetzten grosszügigen Bautätigkeit der Gemeinde, die in den weiteren Abschnitten zur Darstellung gelangen wird, eine gewisse Entspannung ein. Es entstanden im ersten Halbjahr 1920 541 neue Wohnungen, 1921 im ganzen Jahr sogar 941, eine Zahl, die seit 1910 nicht erreicht worden ist. Allerdings war die Sanierung keine vollständige. Es ergab sich dank dieser ausserordentlichen Wohnbeautätigkeit auf Ende 1921 eine Reserve von 214 leeren Wohnungen (1%). Diese Reserve sank jedoch bis Juni 1922 auf 53 (wovon 23 Einfamilienhäuser) herab, nachdem die Bautätigkeit im ersten Halbjahr 1922 nur 113 neue Wohnungen bereitstellte. Dank Gemeindesubventionen erstanden im zweiten Halbjahr 1922 weitere 384 neue Wohnungen, so dass des Jahresbedarf nahezu gedeckt wurde.

Die Reserve fiel allerdings auf 80 Wohnungen, wovon 20 Einfamilienhäuser (Rückgang von 162 leeren Wohnungen gegenüber dem Vorjahr). Auf Ende 1922 gab es noch 519 Familien ohne eigene Wohnung, (215 Untermieter, 134 Brautpaare und 170 zuziehende Familien).

Die Mietpreise, die seit 1919 noch bedeutend weiter gestiegen sind, beginnen abzuflauen:

Jahr	1 Zimmer	2 Zimmer	3 Zimmer	4 Zimmer	5 Zimmer	6 Zimmer	7 u. mehr Z.
1920	435	772	1307	2223	2943	4000	5563
1921	410	832	1360	2204	2951	3936	5066
1922	443	832	1342	2049	2800	3508	4572

Da in den Jahren 1923 und 1924 die starke Wohnungsproduktion anhielt, konnte auf das Jahr 1925 die Wohnungsnot im wesentlichen als beseitigt angesehen werden. Allerdings gilt das nicht auch für das Mietpreisproblem.

---

*) Verwaltungsber. f. 1920, S. 19.

Zweiter Teil.

Die behördliche Tätigkeit im Wohnwesen besonders seit der Enquête 1896 und ihre Ergebnisse.

1. Die Erschliessung des städtischen Geländes.

Das Gelände, das für den Bau oder für die Erweiterung einer Stadt dienen soll, bedarf der Aufteilung, bevor es für den Häuserbau verwendbar wird. Es ist eine Parzellierung der für die städtische Bebauung bestimmten Flächen notwendig, gleichviel, ob diese den Grundstückseigentümern selbst überlassen ist, oder ob sie nach einem gross angelegten Plane erfolgt, oder ob sie endlich sich auf die nächsten Bedürfnisse der Stadterweiterung beschränkt. Die Grundlagen dieser Bodenaufteilung werden im **Bebauungsplan** niedergelegt. Dieser wird also massgebend für das gesamte städtische Bauwesen *).

Er schafft zunächst die Basis für die Preisbildung, der Bodenwerte, gestaltet die einzelnen Grundstücke und weist dem Baugewerbe bestimmte im voraus gekennzeichnete Richtungen. Der Bebauungsplan übt einen grossen Einfluss auf die Entwicklung der Bodenwerte aus. Von ihm hängt es ab, ob sie eine wirtschaftsgemässe, oder mit spekulativen Auswüchsen verbunden sein soll. Durch die Planaufstellung und durch die **Anlagen und breiten Bemessung der Strassen** kann die Stadtverwaltung oder die betreffende Behörde die städtische Bauweise dem individuellen Bedürfnis anpassen, oder ein wirtschaftwidriges Bausystem entstehen lassen.

Vom Strassensystem, von der Zahl, vom Abstand und von der Ausstattung der einzelnen Strassen hängt diese oder jene Bodenauf-

*) Vergl. Eberstadt, Hdb. d. Wohnungswesens S. 217.

teilung ab. Zum Beispiel, bei Strassen, die mit einem grossen Aufwand und in einem Abstand von 200 m von Strasse zu Strasse angelegt sind, entstehen Grundstücke, die eine Tiefe von 200 : 2 = je 100 m haben und durch Massenmietshäuser mit Hofwohnungen ausgenutzt werden. Gleichzeitig steigert die teure Strassenanlage sehr den Bodenpreis, der den Flachbau ausschliesst. Bei schablonenmässiger und, ohne Rücksicht auf ihre Bedeutung, Bemessung der Strassen in grosser Breite von 22 m und darüber, werden die Häuser allgemein bis zur Höhe von fünf Wohngeschossen gebaut und der Preis des Bodens erhöht sich entsprechend. Es kommt noch hinzu, das durch diese Parzellierungsweise die Zahl der Grundstücke ausser allem Verhältnis zu der Zahl der Haushaltungen gebracht wird und infolge des Mietkasernentypus nur auf je 30—40 Familien ein Grundstück entfällt. Dadurch wird ganz einfach der Individualbesitz am Boden aufgehoben. Die Folge ist eine einseitige Preisentwicklung des Bodens und die Bildung eines nur mehr nominellen Hausbesitzerstandes.

Der Entwicklung des städtischen Strassensystems der **kontientalen Städte** liegt in den meisten Fällen ein bestimmtes Schema zu Grunde: es ist dies das Schema der **konzentrischen Stadtanlage,** bei dem sich die Stadtverweiterung durch Ansetzen von Ringen oder Herumlegung von Gürteln vollzieht. Die Umgürtelung ist durch die Übung und das Vorbild von Jahrhunderten überliefert und vom Städtebauer übernommen worden. In der mittelalterlichen Stadt war es der Festungsring und die Umwallung, die die Grundfigur und den Umriss jeder Stadtanlage bildeten. Die Stadterweiterungen bestanden jeweils in der Legung eines neuen Ringes. Unter dem Absolutismus entsand statt der Mauerbefestigung der Steuerring, d. i. der Gürtel der Akzisemauer oder der Steuerlinie. Später nach deren Beseitigung folgte der Strassenring und die Ringstrasse. In Anlehnung daran zieht häufig die Eisenbahn die Dämme und Anlagen ihres Bahnringes. In der neuen Zeit wird als abschliessender Gürtel der Städte der Waldring gefordert. Also stets war im Städtebau der Begriff der Umgürtelung mit dem Stadtplan eng verbunden und beherrschte hierdurch das ganze Stadt- und Verkehrsbild.

Bis zu Ende der dreissiger Jahre des letzten Jahrhunderts bewahrte Bern sein abgeschlossenes rein aristokratisches Gepräge, welches nur durch die Abtragung der innern Befestigungswerke, der Freitags- und Grossschanzenwerke eine Einbusse erlitten hatte. Mit dem Beginn der sechziger Jahre belebte sich sehr die Bautätigkeit. In der Länggasse, im Mattenhofe, ja sogar in der Lorraine entstanden Neubauten. Um ein sinnloses Häuser- und Strassengewirre zu vermeiden, mussten die Behörden eingreifen und Ordnung schaffen. Die gemeinsamen Bestrebungen des Gemeinderates und der Stadtbehörden in dieser Richtung führten zu der sogenannten **Stadterweiterungsverordnung vom 5. Mai 1869,** dem Dekret des grossen Rates vom 1. September und der Sanktion der **Aligmentsplanes** über das innere Länggass- und Mattenhofquartier durch den Regierungsrat vom 29. November 1873.

Diese gesetzlichen Anordnungen waren mit Überwindung grosser Schwierigkeiten verbunden. Insbesondere wollte sich der Privatgrundbesitzer solchen Eingriff in sein Recht nicht gefallen lassen. Trotzdem wurde auf diesem Gebiete weiter gearbeitet, der Stadterweiterungsplan auch auf das äussere Länggassquartier ausgedehnt, einige projektierte Strassen durchgeführt und eine **Bauordnung** für den Stadtbezirk geschaffen, welche am 17. Juli 1880 sanktioniert wurde und am 26. Juli gleichen Jahres in Kraft trat. Dagegen wurde seitens der Interessenten Sturm gelaufen und sogar bundesgerichtliche Entscheide herbeigeführt, die die Ungültigkeit aller bisherigen Erlasse erklärten, weil sie mit der bestehenden Rechtsordnung nicht im Einklange zu bringen sind.

Erst gestützt auf das vom Volke am 15. Juli 1894 angenommene Gesetz betreffend die Ausstellung von **Aligmentsplänen** und von baupolizeilichen Vorschriften durch die Gemeinden erhielten diese Massnahmen Rechtskraft. Ihrem Umfange nach waren sie aber noch unzulänglich. Sie enthielten zwar Bestimmungen über Abstände beabsichtigter Neubauten von Strassen und Wegen, aber keine Normierung der Gebäudehöhen, als diejenige, welche die Maximalhöhe der Fassade auf 16,50 m beschränkt. Es blieb dem Bauherrn immer der Ausweg, eine mehrstöckige Mansardenkonstruktion daraufzusetzen und die Vorschriften zu umgehen. Für die Altstadt galt noch das Baureglement von 1836.

Die beiden Reglemente enthielten zwar vorzügliche Bestimmungen, aber die sich stetig ändernden Verhältnisse in der baulichen Entwicklung erforderten dringend eine neuzeitliche und einheitliche Bauordnung für die ganze Gemeinde. Nachdem die gesetzliche Grundlage dafür geschaffen war, konnte eine solche Regelung ernstlich in Angriff genommen werden. Ein neues von den städtischen Behörden mit Hilfe des Ingenieur- und Architektenvereins ausgearbeitetes Reglement wurde nach seiner Annahme durch das Volk in der heute vorliegenden Form am 15. Januar 1908 vom Regierungsrat sanktioniert. Das neue Reglement setzt eine Maximalfassadenhöhe von 18 m fest mit einer höchst zulässigen Dachhöhe von 9 m unter einer Schiefe von 45°. Als Regel sind die Strassenbreiten und Abstände von bestehenden Gebäuden und Marchen für die Fassadenhöhe entscheidend. Nur wenn die Strassenbreite mindestens der Haushöhe gleich ist, kann auch der untere Rand, der Frontrand, vom direkten Himmelslicht getroffen werden *). Freistehende Gebäude von 10 m und mehr Fassadenhöhe müssen wenigstens 10 m von einander abstehen.

Zunächst wurden sanktionierte Aligmentspläne festgelegt über das Kirchenfeld, Sandrain, Weissenstein, Mattenhof, inneres und äusseres Länggassquartier und den Spitalacker. Das Nordquartier musste darauf am längsten warten, da von der Stadt her die richtigen Ausgangspunkte erst durch die Brückenanlagen geschaffen werden mussten. Um seinen Zweck zu erfüllen, kann ein Strassennetz nur im engen Anschluss an gegebene Ausgangsstellen und Zielpunkte projektiert werden. Dieser Zweck besteht: 1. in der Schaffung kürzester Verbindungen zwischen der Stadt und einem Hauptpunkt des Aussenquartiers, 2. in der Verbindung der Quartiere und den Abteilungen unter sich und 3. in der Gestaltung günstiger Bebauungsflächen. Jedes Quartier sollte eine direkte, breitgehaltene Verkehrsstrasse nach der Stadt haben und eine Platzanlage. Die Gefällverhältnise mussten ausgeglichen und der Wasserabfluss geregelt werden. Im obern Stadtbezirk sind die Strassenbreiten des Aligmentsplanes auf 10,80 m und der Aligmentsabstand der Gebäude auf 18 m gestellt. Im untern Stadtbezirk hat man Strassen von 10—21 m Breite und 16—25 m Gebäudeabstand. In Gebieten, wo noch kein Alig-

*) Händwörierb. d. Wohlfahrtspflege, 6—7 Liefrg. S. 462.

mentsplan besteht oder derselbe der Vervollständigung bedarf, kann der Gemeinderat von Fall zu Fall Strassen und Baulinien aufstellen und genehmigen lassen.

Der Aligmentsplan berücksichtigt nur die Hauptstrassenzüge, die Zwischenwege und Verbindungen bleiben aber den Privaten reserviert. Sofern sie später von der Gemeinde übernommen werden, unterliegen sie den Bestimmungen des Reglements vom 3. Oktober 1890. Ihre Breite darf nicht weniger als 7 m betragen und die daran liegenden Gebäude dürfen nicht näher als auf 3,6 m gerückt sein. Es sind deshalb noch viele Wege im Privatbesitz, die darum auch in Bezug auf ihre Instandhaltung den Anforderungen nicht entsprechen. Die Privaten können sich oft nicht darüber einigen, das nötige Land zur Verbreitung abzutreten und die Kosten der Herstellung zu übernehmen. Diese Wege werden auch nicht öffentlich beleuchtet; Wasserleitungen können sie nur auf Privatkosten erhalten. Erst auf Grund einer Einigung unter den Grundbesitzern geht eine solche Strasse durch notariellen Vertrag pfandfrei und kostenlos an die Gemeinde über.

Ganz anders lagen die Verhältnisse bei den Gemeindestrassen und bei solchen, die von der Gemeinde neu anzulegen sind. Die Gemeinde musste in diesen Fällen die vollen Kosten tragen. Erst nach den Bestimmungen des Aligmentsgesetzes vom 15. Juli 1894 wurde die Gemeinde berechtigt, von den interessierten Grundbesitzern in solchen Füllen Beiträge zu verlangen. Art und Grösse der Beiträge wurden durch das Reglement von 1910 bestimmt.

Mit der Erstellung der Strassen ist gewöhnlich auch die Anlage einer Kanalisation verbunden, deren Herstellung die Gemeinde für Privatgrundstücke übernimmt. Die ganze innere Stadt und die überbauten Aussenquartiere sind mit solchen Anlagen ausgestattet. Ein Regulativ vom 25 September 1898 über die Ableitung der Abwasser in den Aussenquartieren ordnet die Bedingungen des Anschlusses. Nach diesem Regulativ ist jeder Eigentümer zum Anschluss verpflichtet, wenn das Haus nicht mehr als 120 m vom nächsten Kanal absteht.

Bei einer Stadterweiterung muss auch für Wasser und Licht Sorge getragen werden, sowie für Vorkehren gegen Brandausbrüche. Abgesehen von einigen Privatwasserleitungen, z. B. im Mattenhof,

im Altenberg und in der Schosshalde, liefert die Gemeinde den weitaus grössten Teil des Trinkwassers. Durch drei Hauptleitungen werden der Stadt täglich über 43.000 Kubikmeter gutes Trinkwasser zugeführt. An die Hochdruckleitungen sind über 816 öffentliche Hydranten angeschlossen, um der Feuerwehr dienstbar zu sein.

Auch den Anforderungen der modernen Wohnungshygienie ist in der geltenden Bauordnung Rechnung getragen.

Jeder Wohn- und Arbeitsraum (Küchen inbegriffen) soll Luft und Licht von **aussen** (also nicht nur mittelbar) in genügender Weise erhalten.

In jedem Wohn- oder Arbeitsraum soll wenigstens ein Fenster und das entsprechende Vorfenster zu allen Jahreszeiten ganz geöffnet werden können. Auf je 30 m^3 Rauminhalt muss im Minimum 1 m^2 Fensterfläche kommen, in Mansardenzimmern auf 45 m^3 wenigstens 1 m^2

Die Höhe eines Wohn- oder Arbeitsraumes soll bei geschlossener Bauart in allen Stockwerken mindestens 2,70 m, im Hohlen gemessen, betragen; bei freistehenden Gebäuden ist im obersten Stockwerk eine Höhe von 2,50 m gestattet.

Wohn- oder Arbeitsräume unterhalb dem Erdgeschoss sollen eine lichte Höhe von mindestens 2,50 m haben. Gleichen Zwecken dienende Dachkammern müssen wenigstens zu 3 m^3 Grundfläche des Raumes die lichte Höhe von 2,50 m besitzen.

Kein Raum darf als Wohnraum verwendet werden, wenn nicht in demselben eine Heizeinrichtung besteht oder die Möglichkeit der Erstellung einer solchen vorhanden ist.

Wohn- und Arbeitsräume müssen bei mindestens 6 m^2 Bodenfläche auch im Dachstock noch 14 m^3 Inhalt aufweisen. (Art. 66.)

Bei Gebäuden, welche nicht ringsum über dem Boden erhoben sind, wird ausser der Erfüllung der Bestimmungen über Trockenheit, Licht, Luft und Höhe noch verlangt:

a) für Wohnräume, dass sie wenigstens auf einer Seite, welche nicht gegen Norden gerichtet sein darf, um 0,30 m über dem äusseren Boden erhoben und vom höher liegenden Terrain durch einen freien Raum abgetrennt seien;

b) für Arbeitsräume, dass sie wenigstens auf einer Langseite mit dem obern Dritteile ihres Hohlraumes aus dem umliegenden Erd-

reiche hervortreten, und dass die Fensterfläche mindestens 1 m² auf 25 m² Rauminhalt betrage; hiervon sind ausgenommen Waschküchen und Glätteräume zu Privatzwecken (Art. 67).

Wohnungen im Dachgeschoss dürfen nur im ersten Dachraum und nicht über dem Kehlgebälk angebracht werden; sie müssen von verputzten Wänden umgeben sein. Schlafräume über dem Kehlgebälke dürfen nur angelegt werden, wenn sie leicht zugänglich sind und den übrigen baulichen Vorschriften entsprechen (Art. 68).

Lichthöfe, die mehreren Häusern dienen und auf welche Fassaden gerichtet sind, sollen als kleinste Dimension (mittlere Länge oder Breite) die Hälfte der zulässigen Fassadenhöhe, mindestens aber 5 m erhalten und müssen oben offen sein.

Lichthöfe im Innern der Gebäude, dienend zur Beleuchtung und Ventilation von Wohnräumen und Küchen, sollen im Dachfache und in den zwei nächst darunter liegenden Stockwerken eine Grundfläche von wenigstens 16 m² erhalten. Bei grösserer Stockwerkzahl ist die Grundfläche um je 4 m² per Stockwerck zu vermehren. Die Breite darf nicht weniger als 3 m betragen und es müssen die Lichthöfe, wenn eingedeckt, mit ausgiebiger, leicht zu handhabender, in stehender Wand angebrachter, jederzeit in gutem Zustande zu erhaltender Ventilationseinrichtung versehen und von unten her lüftbar sein.

Bei geeigneten Ventilations-Einrichtungen ist die vollständige Überbauung von Grundstüken für Erdgeschoss-Räumlichkeiten mit Glasbedeckung gestattet.

Zur Beleuchtung und Ventilation von Korridoren, Treppen, Badezimmern, Abtritten etc. können Lichtschäfte angelegt werden, sofern für gehörige Lufterneuerung gesorgt ist. Die Grundfläche solcher Lichtschächte soll wenigstens das Quadrat des Sechstels der Schachthöhe und die geringste Breite mindestens 2 m betragen. Erhalten jedoch Treppen und Korridore noch anderweitige ordentliche Beleuchtung, so ist für den Lichtschacht eine Grundfläche von 2,50 m², und wenn nur Abtritte ventiliert und beleuchtet werden sollen, eine solche von 1,50 m² genügend, wobei die kleinste Dimension nicht weniger als 1 m betragen soll.

Bei Umbau von bestehenden Gebäuden und in Fällen, wo die Durchführung obiger Bestimmungen nicht zu erfüllen ist, können Ausnahmen gestattet werden (Art. 69).

Keine Räumlichkeit darf zu Wohnzwecken neueingerichtet oder vermietet werden, wenn nicht den Bewohnern derselben ein gehörig eingerichteter, gut ventilierter Abort innerhalb des bewohnten Grundstückes zur Verfügung gestellt wird.

In der Regel soll zu jeder Wohnung ein Abort gehören, allerwenigstens aber muss für zwei Wohnungen ein solcher vorhanden sein. Die Aborte sind in Wohnhäusern und in andern zum Aufenthalt von Menschen dienenden Gebäuden von den übrigen Räumlichkeiten durch gemauerte oder vergipste Wände und Decken abzutrennen, womöglich an einer Umfassungsmauer anzulegen und mit ins freie führenden Fenstern zu versehen. Aborte ohne direkten Zutritt von Luft und Licht im Innern von Gebäuden sind nur gestattet, wenn sie mit Spülung und Wasserverschluss versehen sind und Fenster von wenigstens 0,20 m² Fläche haben, die mit einem gut gelüfteten, oben seitwärts offenen Raum (Hof) von wenigstens 1,50 m² Grundfläche in Verbindung stehen.

Die Abfallröhren der Abtritte- und Schüttsteine sind aus dauerhaften, vollständig undurchdringlichem Material und mit genügendem Lichtmass innerhalb der Umfassungswände anzubringen und gegen Frost gut zu schützen.

Abfallrohre aus Holz, Mauerwerk, durchlässigem Ton oder Zement sind vollständig ausgeschlossen, da, wo solche noch vorhanden sind und gesundheitschädliche Zustände verursachen, müssen sie auf Verlangen der Baupolizeibehörde durch vorschriftmässige ersetzt werden.

Zur Ventilation der Abort- und Schüttsteinleitungen und -Gruben müssen die betreffenden Leitungen mit Dunströhren von mindestens 0,10 m Durchmesser versehen werden, die so hoch über Dach zu führen sind, dass bewohnte Räumlichkeiten durch die aufsteigenden Gase nicht belästigt werden können.

Sind die Aborte und Schüttsteine mit Wasserspülung versehen, so ist in der Ableitung ein leicht zugänglicher Wasserabschluss anzubringen (Art. 72).

Die Abläufe von Badezimmern, Bassins etc. sind mit Wasserverschlüssen zu versehen. Die Ableitungen sind in Metall-, Steingut- oder glasierten Tonröhren von mindestens 0,06 Durchmesser zu erstellen und innerhalb der Fassadenwände der Gebäude in die Gru-

ben resp. die Ableitungskanäle zu führen. Diese Ableitungen sind, wenn immer tunlich, nicht in das Mauerwerk einzulassen und leicht zugänglich anzubringen.

Dachwasserablaufrohre, welche direkt an die Kloake anschliessen, sind mit einem Wasserabschluss zu versehen, wenn deren Einlauf sich in der Nähe von Mansardenwohnungen befindet (Art, 75).

Für die Abfallstoffe, welche nicht durch öffentliche Abzugskanäle abgeleitet werden können, sind eine oder mehrere vollständig wasserdichte Sammelgruben von genügender Grösse herzustellen. Dieselben sollen zur Leerung und Reinigung gut zugänglich und ausserhalb der Gebäude angelegt werden. Die Umfassungen der Abortgruben dürfen nicht in Zusammenhang mit Gebäudefundamenten erstellt, noch durch Gebäudewände belastet werden. Sämtliche Sammelgruben sind durch Gewölbe oder mit Platten von Stein oder Eisen möglichst luftdicht einzudecken. Abtritt- und Schüttsteingruben sind voneinander getrennt anzulegen.

Die Anlage von Sammelgruben für unreine Flüssigkeiten sowie von Dünger-, Abtritt- und Schüttsteingruben in kleineren Abständen als 3,60 m von Strassenlinien oder 2,50 m von nachbarlichen Grenzen ist untersagt.

Gruben, bei welchen die zugehörigen Aborte mit Spülung versehen sind, müssen einen Überlauf von mindestens 0,15 m lichter Weite nach dem Kanalnetze erhalten, wenn die Entfernung vom nächsten öffentlichen Kanal nicht mehr als 120 m beträgt.

Werden durch direkten Anschluss der Ableitungen an öffentliche Dohlen alte Abortgruben ausser Benutzung gesetzt, so sind letztere sorgfältig zu reinigen und auszufüllen (Art. 76).

2 Kommunale Bodenpolitik.

Eine kommunale Wohnungsfürsorge und Wohnungspolitik hat zu ihrer Wirksamkeit auch eine städtische **Bodenpolitik** zur Voraussetzung. Einer solchen kommt die Aufgabe zu, den Monopolisierungstendenzen der Bodenspekulation entgegenzutreten und dafür zu sorgen, dass das Angebot des Bodens nicht derart beschaffen sei, dass es zu sprunghaften Preissteigerungen Hand bietet.

Selten noch lagen die Voraussetzungen zu einer grosszügigen Bodenpolitik so günstig, wie für die Gemeinde Bern. Von jeher war

die Einwohnergemeinde Besitzerin bedeutender Areale überbaubaren Landes. Schon in den 60 er Jahren besass die Einwohnergemeinde 3096 Aren Baulandes, das sich grösstenteils im Weissenbühl- Mattenhofquartier befand (2484), ferner im Länggassquartier (432 a) und im Kirchenfeld-Schosshaldequartier (180 a). Ihr Besitz wuchs von Jahrzehnt zu Jahrzehnt. 1880 betrug er bereits 6118 a, davon 106 in der inneren Stadt, je ein grosser Komplex im Mattenhof (2804) und Breitenrain (2759 a), und zwei kleinere Komplexer in der Länggasse (196 a), und im Kirchenfeld (253 a). Im Jahre 1900 ist der Besitz an Gemeindeland bereits auf 9541 a angewachsen mit dem Hauptkomplex im Mattenhof (5528 a) und zwei grossen Komplexen im Breitenrain (3030 a) und in der Länggasse (586 a), sowie einem kleinen Areal im Kirchenfeld (397 a). Seit der Jahrhundertwende nimmt der Besitz leicht ab. Bis 1910 hat das Gemeindeareal bis auf 8448 a abgenommen, der grösste Komplex fiel immer noch auf das Mattenhofquartier (3996 a), weitere sind auf dem Breitenrain (881 a), in der Länggasse (1163 a) und im Kirchenfeld (408 a).

Bei Kriegsausbruch betrug das Gemeindebauland noch 7601 a, immerhin eine Zunahme um 245,5% gegenüber 1860 *). Nimmt man auch das anderen öffentlichen Korporationen gehörende Gemeindegut hinzu, so ergibt sich folgendes Bild:

Bund	90,9	Hektaren	2,9%
Kanton	212.0	„ (einschl. Gewässer)	6,8%
Einwohnergem.	689,8	„ („ unbebaut. Land)	22,1%
Burgergem.	1.238,6	„ („ Wald)	39,7%
Kirchengem.	5,5	„	0,2%
Private	883,5	„ („ Privatbahnen, Spitäler usw.)	28,3%
	3.120,3		100,0%

Demnach befinden sich überhaupt nur 28,3% des Gemeindegebietes in privatem Besitz. Die Burgergemeinde ist die weitaus grösste Grundbesitzerin im Gemeinegebiet, die Einwohnergemeinde kommt an dritter Stelle.

So günstig die Voraussetzungen zur einer kommunalen Bodenpolitik auch lagen, vor dem Kriege wurden nur einige freilich nicht unbedeutende Anläufe zu einer selbständigen Siedlungspolitik gemacht.

*) St. Hdb. d. St. Bern, S. 385.

Im Jahre 1859 gründeten gemeinnützige Bernerbürger eine Gesellschaft zum Zwecke der Erstellung eines neuen und schönen **Stadtquartiers** in der **Umgebung des Bundesratsgebäudes** unter dem Namen „Berner Baugesellschaft". Die Gemeinde überliess der Gesellschaft das Terrain des ehemaligen Totenhofes, die Salzmagazinbesitzung (jetzige Christoffelgasse) und einen Teil des Ringmauermagazins im Ausmasse von 47701 Quadratfuss oder rund 5300 Quadratmetern gegen Übergabe von Aktien im Betrage von Fr. 250.000. Die Gesellschaft wurde verpflichtet, die Ausführung der Bauten nach den vorgelegten Plänen und Aligmenten vorzunehmen *).

Sie vollbrachte ihre Aufgabe und hatte auch einen grossen finanziellen Erfolg zu verzeichnen, indem sie ausser den regelmässig ausbezahlten Dividenden bei der Auflösung (1871) noch einen Gutschein von 31,6% des Aktienkapitals über das Grundkapital hinaus zur Verteilung brachte.

Im Jahre 1873 gründete sich eine neue Berner Baugesellschaft auf gleicher Basis, die sich zur Aufgabe setzte, auf einem Teil des Areals der **kleinen Schanze** ein neues schönes Quartier an den Toren der Stadt zu errichten. Die Stadt gab wieder Areal gegen eine Aktienbeteiligung von Frs. 300.000 und erzielte damit die Aufschliessung des Areals bis zum Hirschengraben durch Niederlegung der Nordbastion der kleinen Schanze, Ausfüllung des Schanzengrabens und Verlängerung der Bundesgasse.

Auch die Burgergemeinde trat mit Kaufvertrag vom 25. Feb. 1882 einer Terraingesellschaft, der Bernland-Company 788 484 m² Land zum Preise von 425.000 auf den **Kirchen- und Lindenfeldern** ab. Die Gesellschaft, aus einigen Londoner Finanzmännern bestehend, verpflichtete sich auf eigene Kosten die **Kirchenfeldbrücke** zu erstellen, die sie denn auch 1883 dem Verkehr übergaben. Lieder hat die Burgergemeinde nicht genug dem Umstande Rechnung getragen, dass die Gesellschaft rein spekulativen Charakter hatte.

In den neunziger Jahren gab eine momentane Wohnungsnot den ersten Anstoss zur Erstellung von billigen Mietwohnungen durch die Gemeinde im Eigenbau *). In zwei Etappen (1890 u. 1895) wur-

*) Verwaltungsbericht d. Einw.-Gem. 1859.

*) **A. Lasche,** Die Erstellung billiger Wohnungen d. die Gem. Bern, Bern 1894, S. 5

den zwei Quartiere im Norden und Westen an der äussersten Peripherie der Stadt erstellt (Wylerfeld u. Ausserholligen), wobei bereits dem rationellen Siedlungsgedanken der Dezentralisation Rechnung getragen wurde.

Die näheren Einzelheiten werden im Abschnitt über kommunalen Wohnungsbau zur Darstellung gelangen. Die erste Periode, die Vorkriegsperiode, kommunalen Wohnungsbaues ist mit diesen Bauten zum Abschluss gelangt.

Eine Initiative des Mietervereins im Juni 1900 auf Überbauung des Spitalackerplateaus mit soliden Wohnhäusern durch die Gemeinde ist bei der Gemeindeabstimmung mit 3608 gegen 2121 Stimmen verworfen worden. Es wäre aber offenbar unrichtig, aus dieser Abstimmung auf eine grundsätzliche Ablehnung des Gedankens kommunaler Wohnungsfürsorge in der Vorkriegszeit zu schliessen. Abgelehnt wurde lediglich die Formulierung des Begehrens, nach welchem die Gemeinde für Zins, Amortisation und Unterhalt dieser Bauten aus den zu erzielenden Mietzinsen nicht genügend gedeckt wäre *).

Dies erweist auch der Umstand, dass eine Motion der sozialdemokratischen Fraktion des Stadtrates vom 15. Nov. 1907 erheblich erklärt wurde, nach welcher der Gemeinderat zur Beratung zweckmässiger Massnahmen für den Bau von Arbeiterwohnungen eingeladen wurde. Nach Erstattung eines eingehenden Berichtes seitens der städt. Finanzdirecktion hat sodann der Stadtrat in seiner Sitzung vom 27. Mai 1910 folgendes Programm grundsätzlich genehmigt:

I

Der gegenwärtige Bestand der von der Gemeinde Bern erstellten Arbeiterwohnquartiere im Wyler und Ausserholligen soll ungeschmälert erhalten bleiben, und ist desshalb für den Fall, dass die Bahnhofserweiterungsprojekte der schweizerischen Bundesbahnen Häuser des Wylerquartiers in Anspruch nehmen sollten, für deren Neubau an anderer Stelle zu sorgen.

II

1. Die weitere sukzessive Erstellung billiger, gesunder Wohnungen durch die Stadt ist nach Massgabe des Bedürfnisses in Aussicht zu nehmen, und zwar unter Beobachtung folgender Grundsätze:

*) Vortrag d städt. Finanzdirektion an d. Gemeinderat vom Juni/August 1909.

a) Für das erste Bedürfnis ist zur Vermeidung längerer Verzögerung Bauland zu wählen, das sich bereits im Eigentum der Gemeinde befindet und sich für den verfolgten Zweck hinsichtlich Lage und Preis eignet.

b) Zur Erstellung allfälliger weiterer Quartiere sind andere, nach der Verteilung der Arbeitsplätze geeignete Landkomplexe ins Auge zu fassen und für deren allfällig notwendige Erwerbung und ihre Erschliessung als Bauland die vorbereitenden Massnahmen zu treffen.

c) Die Wohnhäuser sind für Arbeiter, Angestellte und andere Einwohner mit geringem Einkommen zu bestimmen und sollen innert dieser Kategorie den verschiedenen Bedürfnissen angepasst werden, je nach der Terraingestaltung durch mehrstöckige Häuserreihen oder Häuserblocks, mit Wohnungen von zwei, drei und vier Zimmern, zugehörigen Dependenzen und gemeinsamer Waschküche, sowie einstöckige Einfamilienhäuser in den Typen von Reihenhäusern oder Doppelwohnhäusern mit 2—3 Zimmern, Küche, Abort, Waschküche, Estrich, Vorplatz und Garten.

Im Verhältnis zu sämtlichen Wohnungen sollen vorwiegend Wohnungen zu zwei und drei Zimmern projektiert werden.

Die mehrstöckigen Häuser sollen unveräusserlich bleiben; an den Einzelfamilienhäusern kann den Mietern ein Erwerbungsrecht, unter Vorbehalt der Grundrente und des Wiederkaufswertes durch die Gemeinde auf Grundlage des Kaufpreises zuzüglich Wertvermehrungen und abzüglich Wertverminderungen, eingeräumt werden.

d) Für alle Häuser soll solide und gefällige, aber einfache Bauart, Kanalisation, Wasseranschluss und Gaszuleitung vorgesehen werden.

e) Die Mietzinse sollen die Verzinsung des Anlagekapitals und eine angemessene Abschreibnug, sowie die Steuern und Gebühren decken.

f) Zur Erzielung möglichst niedriger Mietzinse soll das Bauland zur Grundsteuerschatzung, beziehungsweise zum Selbstkostenpreis in Anrechnung gebracht und für die Verzinsung des Anlagekapitals ein mässiger Zinsfuss zu Grunde gelegt werden.

2. Neben diesen eigenen Massnahmen wird die Gemeinde Bestrebungen von Gemeinnützigen Gesellschaften und Genossenschaften im allgemeinen fördern, sowohl solche mit dem Zwecke der Er-

stellung neuer, billiger und gesunder Wohnungen, durch Kapitalbeteiligung mit mässigem Zinsfuss und vom Inkrafttreten des schweizerischen Zivilgesetzbuches hinweg durch Hingabe von Land zu Bauzwecken, unter Vorbehalt der Grundrente, als auch solche mit dem Zwecke der Erwerbung gesundheitschädlicher Wohngebäude oder ganzer Quartiere zur Wohnbarmachung mittelst Um- oder Neubau, durch Kapitalbeteiligung zu ermässigtem Zinsfuss.

In beiden Fällen sind die Garantien und erforderlichen Grundlagen für die Beteiligung noch näher zu bestimmen. Der Gemeinderat wurde im Sinne vorstehenden Programms beauftragt:

1. Das für die erste Serie der zu erstellenden Gebäude geeignete Bauland zu bestimmen und für die allfällig notwendige Erwerbung von Bauland in anderen Quartieren der Gemeinde das Erforderliche vorzukehren.

2. Ein generelles Projekt auszuarbeiten auf Grundlage der für den Bau aufgestellten Vorschriften des Programms mit Berechnung der mutmasslichen Kostensumme und der für die einzelnen Wohnungstypen daraus resultierenden Mietzinse.

3. In geeigneter Weise das erste Bedürfnis zu ermitteln und auf Grund dieser Ermittlung den Umfang der zunächst vorzunehmenden Bauten zu bemessen, die im Rahmen eines von der Gemeinde zu bewilligenden Gesamtkredites auszuführen sind.

Für die Vorarbeiten sollte dem Gemeinderate der erforderliche, noch zu bestimmende Kredit bewilligt werden.

Das Programm ist vor dem Kriege jedoch nicht mehr zur Verwirklichung gelangt. Wohl veräusserte die Gemeinde Baugrund zur Erstellung von Wohnungsbauten an Private, aber ohne besondere Bedingungen im Interesse der Wohnungsfürsorge den privaten Übernehmern zu überbinden.

So **veräusserte** die Gemeinde für **Wohnbauten:** *) 1910 auf dem **Spitalacker** ein Areal von 3041 m² um Fr. 152,050 und ein solches von 3074 m² um Fr. 85,750. 1911 ein grosses Areal auf dem **Jolimont** von 74222 m² um Fr. 580.000.

1913 ein weiteres Areal auf dem **Spitalacker** von 3256 m² um Fr. 179.080 und zwei Areale auf dem **Altenberg-Aargauershalden** von 4501 m² und 574 m² um Fr. 21.430 und Fr. 3804.—.

---

*) Private Informationen der städt. Liegenschaftsverwaltung.

Andererseits **erwarb** die Gemeinde zu **Wohnbauzwecken** 1910 ein Areal von 7228 m² am **Sulgenrain** um Fr. 90.00, ein solches von 1525 m² in der **Lorraine** um Fr. 48.500 und in der **Könizstrasse** 494 m² um Fr. 42.000.

Erst mit der einreissenden Wohnungsnot der Kriegszeit begann die zweite Periode kommunaler Siedlungspolitik und Wohnungsfürsorge. Da die kommunale Bautätigkeit und mittelbare Wohnbauförderung nach 1914 im 4. Abschnitt besonders zur Darstellung gelangt, ist hier vornehmlich die Bodenpolitik zu berücksichtigen.

Die **planmässige Vergrösserung des Gemeindegrundbesitzes,** die nicht nur geeignet ist, den spekulativen Handel mit dem Grund und Boden direkt einzuschränken, sondern auch der Wohnungspolitik die erforderliche Grundlage zu geben, hat die Gemeinde Bern auch während des Krieges nicht aus dem Auge gelassen.

Im Jahre 1918 wurde die der Familie v. Wattenwyl gehörige **Elfenaubesitzung,** ein Areal von 533347 m², um Fr. 2,300,000 erworben *). Das Areal enthält einen Flächeninhalt an Bauland allein von 402,478 m², das für die städtische Entwicklung von grösstem Werte ist und der Gemeinde namentlich auch die Mittel an Hand gibt, im Interesse der Siedlungsdezentralisation die Entwicklung eines Tramverkehrs nach Muri planmässig und in bestimmender Weise zu beeinflussen.

Im Jahre 1919 wurde das der Familie v. Salis gehörige **Melchenbühlgut** mit einem Areal von 110 130 m² um Fr. 400,000 erworben**). Dadurch kam ein bedeutender Komplex billigen Baulandes an der östlichen Peripherie der Stadt (Schosshaldenquartier) in den Gemeindebesitz.

Im gleichen Jahre wurde das **Weissensteingut** mit einem Areal von 120 172 m² um den Kaufpreis von Fr. 475,000 zu Zwecken der Wohnungsfürsorge und ein kleines Areal in der Murtenstrasse von 554 m² zu gleichen Zwecken um Fr. 72,500 erworben.

An weiteren Erwerbungen zu Wohnbauzwecken wurden in Jahre 1923 gemacht:

Ein Areal von 2203 m² in der **Alpeneckstrasse** um 125,000 Fr., ein weiteres im **Weissenstein** von 1489 m² um Fr., 25,000, sowie im **Kirchacker** ein Gut im Ausmass von 24537 m² um Fr. 88,386.

---

*) Botsch. d. Stadtrates vom 29. Aug. 1918.
**) „ „ „ „ 8. Aug. 1919.

Das der Gemeinde gehörende überbaubare Land mit Ausnahme von Manövrierfeldern, Friedhöfen, Promenaden, Spielplätzen, Badanstalten, Böschungen usw. ergibt sich nach seinem Stande jeweilen Ende des Jahres aus folgender Tabelle:

Jahr	Zahl d. Grundst.	Grundsteuer Schatzg.	Fläche (in Aren)	Davon im Stadtteil: Aren					
				Innere Stadt	Länggasse Felsenau	Weissenb. Mattenh.	Kirchenf. Schossh.	Breitenr. Lorrain	Bümpliz
1. Absolute Zahlen		Fr.							
1860	4	77.040	3.096	—	432	2.484	180	—	—
1880	18	284.200	6.118	106	196	2.804	253	2.759	—
1900	40	1.783.850	9.541	—	586	5.528	397	3.030	—
1910	39	1.504.250	8.448	—	1.163	3.996	408	2.881	—
1914	58	1.518.250	7.601	—	1.072	3.758	883	1.808	—
1915	63	1.537.830	7.713	—	1.163	3.802	902	1.846	—
1916	61	1.507.190	7.620	—	1.171	3.758	902	1.919	—
1917	61	1.522.850	7.655	—	1.236	3.758	883	1.778	—
1918	61	1.680.320	11.019	—	1.225	4.333	3.694	1.767	—
1919	85	1.966.390	15.874	—	1.225	5.341	4.714	1.767	—
1920	90	2.468.480	14.064	—	1.064	3.729	5.286	1.436	2.827
1921	90	2.456.580	14.096	—	1 064	3.698	5.286	1.499	2.549
1922	89	2.433.180	13.991	—	1.064	3.694	5.212	1.472	2.549
1923	82	2 456.360	13.749	—	1.053	3.645	5.212	1.421	2.549
1924	74	2.343.530	13 352	—	1.046	3.645	4.988	1.283	2.418
2. Verhältnis-Zahlen		1860 = 100:		von je 100 Aren überhaupt:					
1860	100,0	100,0	100,0	—	14,0	80,2	5,8	—	—
1880	450,0	368,9	229,9	1,7	3,2	45,8	4,1	45,2	—
1900	1.000,0	2 315,2	308,2	—	6,1	57,9	4,2	31,8	—
1910	975,0	1.952,9	272,9	—	13,8	47,3	4,8	34,1	—
1914	1.450,0	1.970,5	245,5	—	14,1	48,8	11,9	25,2	—
1916	1.525,0	1.956,4	246,1	—	15,4	49,3	11,6	23,7	—
1918	1.525,0	2.181,9	355,9	—	11,1	39,3	33,5	16,1	—
1920	2.250,0	3.204,4	454,3	—	7,6	26,5	37,6	10,2	18,1
1922	2.225,0	3.158,9	451,9	—	7,6	26 4	37,3	10,5	18,2
1924	1.850,0	3.042,0	431,3	—	7,8	27,3	37,4	9,6	17,9

Die Veräusserungen zum Zwecke der Erstellung von Wohnbauten an Private und Gesellschaften erfolgten während des Krieges nur unter Überbindung besonderer Verpflichtungen im Interesse der Wohnungsfürsorge, wie sie im 4. Abschnitt eingehender zur Darstellung gelangen werden. Insbesondere gehören hierzu ausser den kleineren Veräusserungen von 851 m² Bauland in der Elfenau, 580 m² in der Schönburgstrasse und 689 m² in der Bühlstrasse (1919—20), die grossen Reale: im Jolimont 18184 m² um Fr. 300,000, im Spitalacker 2466 m² um Fr. 135,630 und in der Elfenau 3964 m² um Fr. 79,280.

Besonders hervorzuheben ist die **baurechtweise** Abgabe von Bauland im **Weissensteingut, Kirchacker** und an der **Jolimontstrasse** (1919, 1923) als eine neue Form der Wohnbauförderung, bei welcher sich die Gemeinde ihres Eigentums am Baugrund nicht begibt. Vor Inkrafttreten des Zivilgesetzbuches begegnete die Verwertung von Gemeindegrund zu Wohnbauzwecken vielfachen Schwierigkeiten. Vielfach wurde die Forderung erhoben, dass die Gemeinde ihrerseits auf jeden Verkauf von Grundstücken verzichten müsse, da Erwerbungen der Gemeinde zum Zwecke der Ausnutzung günstiger Konjukturen den privaten Preistreibereien nur noch Vorschub leisten würden. Andererseits konnte man sich nicht verhehlen, dass die blosse Erwerbung ohne produktive Verwertung des Landes sozialpolitisch wirkungslos, ja eine blosse Häufung von Gütern in der „toten Hand" sogar gefährlich ist. Es blieb also nur der Ausweg der Selbstbebauung, die aber auch wenn sie in bedeutendem Umfange betrieben wird, den finanziell notwendigen Ausgleich nie für sich allein bewirken kann.

Das Zivilgesetzbuch hat nun durch Zulassung einer Baurechtsbegründung auf fremden Grund und Boden (Art. 675), wodurch Eigentum an der Baute und Eigentum am Boden gesondert bestehen können, ein Institut eingeführt, das für kommunale Wohnungspolitik von weittragender und verheissungsvoller Bedeutung zu werden versprach. Hatte sich das Baurecht ja bereits in Deutschland ausserordentlich praktisch bewährt. Der Baulustige kann Bauland erhalten, ohne die fortwährend steigenden Bodenpreise bezahlen zu müssen, so dass die Möglichkeit besteht, gegen einen geringen Bodenzins ein eigenes Heim zu schaffen bezw. mit relativ geringen Mit-

teln gemeinnützige Bestrebungen zur Erstellung und Vermietung billiger Wohnungen zu fördern.

Für die Gemeinde wurde andererseits die Möglichkeit eröffnet, die Erwerbung von Grund und Boden auch weiterhin in umfassender Weise vornehmen und den erworbenen Besitz auch behalten zu können, ohne dadurch in finanzielle Schwierigkeiten zu geraten. Die produktive Verwendung wird in der Weise möglich, dass jede Baurechterteilung der Gemeinde für das in Anspruch genommene Land die entsprechende Grundrente für alle Zeit sichert und zwar nicht als unveränderliche Grösse, sondern im Verhältnis zur natürlichen Grundwertsteigerung.

Am **Weissensteingut** wurde 1919 *) für die Eisenbahner-Baugenossenschaft und für die Baugenossenschaft der Strassenbahner ein Baurecht für unbeschränkte Zeit konstituiert. Die Genossenschaft der Eisenbahner baute sich am östlichen Teil an (Flächeninhalt ca. 75000 m²), die Strassenbahner wählten den westlichen Teil (ca. 45000 m²), von welchem jedoch ein Areal von cirka 14000 m² an der Neuen Könizstrasse, das zur Kies- und Sandgewinnung bestimmt ist, vorläufig von der Überbauung ausgenommen wurde.

Die beiden Genossenschaften stellten sich den Bau von Einfamilienhäusern für ihre Mitglieder zur Aufgabe, um diese von der Mietkaserne zu befreien. Die Festsetzung der Grundrente erfolgte auf folgender Grundlage: sie sollte in der Höhe des jeweiligen für erste Hypotheken geltenden Zinsfusss, weniger ¼%, betragen und von der jeweiligen Grundsteuerschatzung der Baurechtparzelle berechnet werden. Im Minimum soll die Grundrente jedoch auf der Basis eines Preises von Fr. 8. — per m² entrichtet werden. Die Gemeinde selbst bezahlte Fr. 4. — per m² im Durchschnitt. Die Erschliessung eines so grossen Komplexes zu Bauland durch Anlage von Strassen, Wegen und Plätzen erhöht jedoch die Anlagekosten erfahrungsgemäss auf das Doppelte. Die notwendigen Strassenanlagen wurden nämlich auf Kosten der Gemeinde erstellt und von ihr in Eigentum und Unterhalt übernommen.

An der Jolimontstrasse wurde mit Regierungsratsbeschluss vom 3. März 1922 ein Baurecht auf ein Areal von 22,651 m² eingeräumt

*) Botschaft des Stadtrates an die Gemeinde v. 11. Sept. 1919.

und zwar drei privaten Baufirmen zur Erstellung von 21 Doppelhäusern mit 147 Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen, wobei die Gemeinde sich auch — wie später noch darzustellen ist — durch Subvention und Hypothekenübernahme beteiligt hat.

Die Bedingungen dieses **Baurechtvertrages** sind typisch für die Gemeindeverträge dieser Art und sollen daher hier angeführt werden.

1. Die Einwohnergemeinde Bern räumt der Genossenschaft ein selbständiges und dauerndes, übertragbares und vererbliches Baurecht im Sinne von Art 779 Z. G. B. ein.

Belastet wird die Parzelle N 131 I, Flur T, nach Ausscheidung des von der Gemeinde zu Strassenzwecken benötigten Terrains. Für den Fall, dass die Genossenschaft diese Parzelle unterparzelliert, wozu ihr das Recht erteilt wird, werden die neuen Parzellen mit dem Baurecht belastet.

Berechtigt ist die Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Jolimont-Muristrasse.

2. Der Bauberechtigten wird das Recht erteilt, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über obiges Baurecht und das Baugrundstück zu verfügen, auf der Baurechtparzelle 21 Doppelwohnhäuser nach vorgelegtem Projekt zu erstellen und die Gebäude als Sondereigentum in die öffentlichen Bücher eintragen zu lassen.

3. Die Einräumung des Baurechtes erfolgt auf unbeschränkte Zeit, mit Wirkung ab 1. Februar 1923.

Die hier vorerwähnte Genossenschaft als Inhaberin des Baurechts verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger, dem jeweiligen Eigentümer der Baurechtparzelle, z. B. der Einwohnergemeinde Bern, eine jährliche Grundrente in der Höhe, des im Zeitpunkt der Fälligkeit für die Gewährung von Hypotheken von der Hypothekarkasse des Kantons Bern jeweilen festgesetzten Zinsfuss, weniger ¼%, berechnet auf der jeweiligen Grundsteuerschatzung des Baurechtsgrundstückes, im Minimum von Fr. 20.— per m², auf Ende jeden Vertragsjahres zu bezahlen.

Die Rentenverpflichtung wird inhaltlich mit dem Baurecht zu einem einzigen dringlichen Verhältnis verbunden. Sie geht von Gesetzes wegen bei jeder Art der Übertragung des Baurechts und Sondereigentums (Vertrag, Zwangsvollstreckung, Enteignung, Erbgang, Aneignung, Ersitzung, richterliches Urteil usw.) auf den Erwerber

über. Im Falle der Säumnis des Rentenschuldners in der Bezahlung der Grundrente steht dem Rentengläubiger das Recht zu, auf dem Wege der Zwangsvollstreckung Befriedigung aus dem Erlöse des Baurechts und Sondereigentums zu verlangen.

Es wird aber dem Grundrentengläubiger als Eigentümer der Baurechtparzelle auch das Recht eingeräumt, bei Verzicht auf die Befriedigung aus dem Baurecht und Sondereigentums auf seinen Namen zu verlangen, sobald die Baurechtberechtigte mit der Bezahlung von drei Jahresleistungen im Rückstande ist. Die Bauberechtigte ist in diesem Falle verpflichtet, die zur Vornahme der Übertragung erforderlichen Verträge, bzw. Willenserklärungen auf erstes Verlangen des Grundrentengläubigers zu unterzeichnen. Findet in diesem Sinne eine Übertragung auf den Eigentümer der Baurechtparzelle statt, so bezahlt der Übernehmer dem Abtreter einen dem damaligen Wert entsprechend Übernahmpreis, von dem sämtliche auf dem Baurecht und Sondereigentum errichteten Grundpfandrechte, Grundlasten und übrigen Belastungen, die dem Übernehmer überbunden werden, ferner die rückständigen Rentenbeträge, in Abzug zu bringen sind.

Können sich die Parteien über die Höhe des Übernahmepreises nicht verständigen, so ist derselbe durch ein dreigliedriges Schiedsgericht, in welches jede Partei ein Mitglied und diese zusammen den Obmann zu bezeichnen haben, unter Berücksichtigung aller in Betracht fallenden Faktoren, festzusetzen. An Stelle der beiden von den Parteien ernannten Schiedsrichter ist der Obmann von der zuständigen Gerichtsbehörde zu bezeichnen, wenn sich die beiden Schiedsrichter nicht einigen können. Als Schiedsrichter können Personen, welche nach den Gesetzen über die Zivilprozessordnung als Richter an der Verhandlung und Beurteilung des Rechtsstreites teilnehmen dürften, bezw. abgelehnt werden könnten, nicht bezeichnet werden.

Wenn die auf dem Baurecht und Sondereigentum haftenden Grundpfandrechte und übrigen Lasten den Wert des Baurechts und der Bauwerke übersteigen sollten, so hat die abtretende Baurechtsberechtigte gegenüber dem übernehmenden Grundeigentümer die persönliche Schuldpflicht für den sich ergebenden Ausfall zu übernehmen. Das Recht des übernehmenden Grundeigentümers, die Ablösung

der Grundpfandrechte gemäss Art. 828 und ff Z. G. B. und Art. 107 E. G. zu verlangen, wird vorbehalten.

Der Geldwert allfälliger auf dem Baurecht haftenden Diensbarkeiten ist, wenn sich die Parteien darüber nicht einigen können, ebenfalls vom Schiedsgericht festzusetzen.

4. Um der Gefahr der Überlastung des Baurechts durch die Bauberechtigte möglichst zu begegnen, hat die Baurechtsberchtigte die Einwilligung des belasteten Grundeigentümers zur Aufnahme von Hypotheken über 80% der Grundsteuerschatzung des Sondereigentums hinaus einzuholen.

5. Die Bauberechtigte hat die Baupläne für die zu erstellenden Gelände abgesehen von der baupolizeilichen Beurteilung, der städtischen Baudirektion II zur Genehmigung vorzulegen. Diese Verpflichtung gilt auch für den Fall, dass später die Gebäude verändert oder abgebrochen und durch neue ersetzt werden sollten.

6. Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die auf der Baurechtsparzelle zu erstellenden Gebäude stets gut zu erhalten. Sollte sie dieser Verpflichtung nicht nachkommen, so wäre die Einwohnergemeinde Bern berechtigt, die notwendigen Unterhaltsarbeiten auf Kosten der Bauberechtigten selbst auszuführen. Der Abbruch der Gebäude ist nur gestattet, wenn am Platze derselben neue erstellt werden, die vollwertigen Ersatz bieten.

7. Die Einwohnergemeinde Bern entrichtet für den Grund und Boden die Steuern, sofern solche nach Massgabe von Art. 7, Ziffer 2 des Gesetzes über die direkten Staats- und Gemeindesteuern, vom 3. Juli 1918 überhaupt erhoben werden dürfen. Die Bauberechtigte übernimmt die Bezahlung der Steuern, der Brandversicherungsbeiträge und alle übrigen Abgaben für die Gebäude, ferner Illuminationsbetrag für die Gebäude samt Boden. Auch trägt sie alle übrigen auf dem Grund und Boden und den Gebäuden lastenden öffentlichrechtlichen und die einen Liegenschaftseigentümer nach Obligationenrecht und Zivilgesetzbuch zufallenden Verpflichtungen.

8. Die Vertragsparteien sind darüber einig, dass das Baurecht für die Bauberechtigte insbesondere auch das Recht in sich schliesst, den den Gebäuden zugeteilten Umschwung zur Gartenanlage oder als Hofraum und dergleichen zu verwenden, dass ihr überhaupt das eigentumsgleiche Verfügungs- und Nutzungsrecht an allen Teilen des Baurechtsgrundstückes zusteht.

9. Die für die Überbauung des Baurechtsgrundstückes erforderlichen Strassen gemäss den Plänen des städtischen Tiefbauamtes werden von der Einwohnergemeinde Bern auf ihre Kosten erstellt.

10. Allfällige, im Baurechtsgrundstück zum Vorschein kommende Leistungen sind von der Bauberechtigten auf ihre Kosten in zweckmässiger Weise zu verlegen.

11. Jede Gewährpflicht, mit Ausnahme derjenigen für allfällig nicht angezeigte Pfandrechte, Grundlasten und mit dem Baurecht im Widerspruch stehenden Grunddienstbarkeiten, wird aufgehoben.

12. Die Kosten für die Vermachung des Baurechtgrundstückes, die Stipulation und die grundbuchliche Behandlung gehen zu Lasten der Bauberechtigten.

Leider hat ein Entscheid der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts die Frage der pfandrechtlichen Sicherheit der Grundrente verneint, so dass die Gemeinde infolge des grossen Risikos, das sie durch diese Rechtsauslegung beim Baurecht zu tragen hat, vom Abschluss weiterer Verträge in dieser Richtung vorläufig absehen musste, bis eine entsprechende Ergänzung des Zivilgesetzbuches diese Lücke ausfüllen wird.

3. Wohnungsevidenz und Wohnungsnachweis.

Das Wohnungsproblem war seit den 80-er Jahren in Bern bereits öffentlich diskutiert und beschäftigte seit dieser Zeit fast ununterbrochen Regierung und Bevölkerung. Schon 1889 hat die Polizeidirektion **Erhebungen über die Wohnverhältnisse** gemacht, die — wie in den weiteren Darlegungen noch näher angeführt wird, bereits zu einer ersten sozialpolitischen Aktion auf dem Wohnungsgebiete geführt hat.

Nachdem die Stadt Basel 1889 mit einer geradezu klassischen Wohnungsenquête vorgegangen war und Lausanne (1894), Winterthur und Zürich (1896) dem Beispiel gefolgt waren, wurde in den Monaten Februar und März 1896 auch in der Stadt Bern die **erste amtliche Wohnungszählung** durchgeführt. Sie erstreckte sich auf den gesamten Wohnungsbestand, der damals 11,209 Wohnungen in 3540 Häusern betrug. Die Ergebnisse dieser Enquête, welche der Gemeinde Bern rund Fr. 50.000 kostete, sind im Jahre 1899 in einem 711 Seiten starken Bande unter Leitung der Gesundheitskommision in der Be-

arbeitung von Carl Landolt erschienen. Sie wurden bereits, soweit es der Rahmen dieser Studie erlaubt, im ersten Kapitel gewürdigt.

Einzig eine Wiederholung der Wohnungszählung mit Ablauf des ersten Jahrzehnts seit der Enquête hätte über die weitere Entwicklung auf diesem Gebiete fortlaufend orientieren können, insbesondere über die wesentliche Frage, ob die Wohnverhältnisse der Stadt Bern sich seit 1896 gebessert haben. Allein andere wichtige Probleme rückten die Wohnungsfrage in der Vorkriegszeit in den Hintergrund, zumal von einer Wohnungsnot keine Rede war. Erst der Krieg und seine Begleiterscheinungen machten das Wohnungsproblem wieder zu einer brennenden Frage und zeitigten neue und entscheidende sozialpolitische Massnahmen auf dem Gebiete.

Im Jahre 1914. wurde bei der Stadtkanzlei die Stelle eines statistischen Beamten geschaffen, die dann mit dem Jahre 1918. zu einem **statistischen Amte** ausgebaut worden ist. Im Jahre 1916. erschien das erste Heft der „**Beiträge zur Statistik der Stadt Bern**", das ausschliesslich den Wohnverhältnissen gewidmet. Es stellt das Ergebnis einer **einfachen Wohnungszählung** dar, die in der Zeit vom 15. Mai bis 30. Juni 1916 zur Durchführung gelangte und gleichzeitig auch die Zahl der leerstehenden Wohnungen feststellte. Die Erhebung ergab 21,078 Wohnungen, gegen 11,220 im Jahre 1896.

Auch das zweite und dritte Heft der „Beiträge" befassen sich ausschliesslich mit den Wohnverhältnissen und zwar sind im Heft 2 die Erhebungen über den Berner Wohnungsmarkt im Jahre 1917, im Heft 3 diejenigen im Jahre 1918 niedergelegt. Sie enthalten wertvolle Aufschlüsse über die Wohnungsfrage.

Seit 1918. erscheinen als zweite Publikationsreihe neben den Beiträgen die „**Halbjährsberichte über die Bevölkerungsbewegung und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Stadt Bern**". Auch in diesen wird halbjährig auf Grund sorgfältiger Erhebungen fortlaufend über die Wohnungsmarktlage und ihre mutmassliche Weiterentwicklung im Zusammenhang mit den Bevölkerungsvorgängen und der Neubautätigkeit berichtet.

Mit der am 1. Dezember 1920. angeordneten eidgen. Volkszählung wurde durch Bundesratsbeschluss eine allgemeine Wohnungszählung verbunden, die auch in Bern durchgeführt wurde und zwar auf Grund der eidgen. Wohnungskarte mit Zusatzfragen für die Stadt Bern. Das Ergebnis wurde im Heft 6 der „Beiträge" veröffent-

licht unter dem Titel: **„Die Wohnverhältnisse in der Stadt Bern"** (1919). Die ausgezeichnete Darstellung zerfällt in zwei Teile: der erste stellt unter dem Titel „Die Wohnungen" Beschaffenheit und Benutzung der Wohnungen dar, den Beruf der Wohnungsinhaber und die Gemeindewohnungen unter Anschluss eines historisch-statistischen Überblicks über die Entwicklung der Wohnungsverhältnisse. Der zweite Teil enthält eine Mietpreisstatistik.

Zu den beiden bisherigen Veröffentlichungsreihen gesellt sich seit 1925 das **„Statistische Handbuch der Stadt Bern"**, das in mehrjährigen Zwischenräumen in weiteren Auflagen erscheinen soll. Diese Publikation umfasst gleichfalls die Wohnverhältnisse und schildert nicht nur deren augenblicklichen Zustand, sondern auch die Entwicklung; ihre Zahlennachweise gehen zum Teil bis 1850 zurück.

II. Als Institution der kommunalen Wohnungsfürsorge wurde 1910 das **städtische Wohnungsamt** geschaffen. Es bildet eine Abteilung des Arbeitsamtes, steht unter der Leitung des Vorstehers desselben und unter der Aufsicht einer dafür eingesetzten Verwaltungskommission (Art. 1 Ausführungsbest. v. 24. April 1918). Hauptaufgabe des Wohnungssamts ist eine wohnungsvermittelnde Tätigkeit (Art. 3 Ausführ.). Sie geschieht für den Mieter unentgeltlich. Der Vermieter hingegen entrichtet bei Erteilung des Auftrages eine kleine Gebühr (50 Cts. für Einzelzimmer, Fr. 1.— für Mietobjekte mit einem Jahreszins bis Fr. 600.—, Fr. 1.50 bei einem Mietzins von Fr. 1200.— und Fr. 2.— bei höheren Mietzinsen). Die Liste der angemeldeten Wohnungen wird täglich vor dem Lokal des Wohnungsamtes angeschlagen und in verkürzter Form wöchentlich zweimal im Stadtanzeiger publiziert.

Der Vorsteher des Amtes legt alljährlich auf Schluss des Kalenderjahres der Verwaltungskommission zu Händen des Gemeinderates über den Betrieb des Wohnungsamtes Bericht und Rechnung ab (Art. 16 Anf. — Ber.). Die veröffentlichten jährlichen Verwaltungsberichte geben zugleich eine Art summarischer Übersicht über Stand und Entwicklung des Wohnungsmarktes, über die durchschnittlichen Mietpreise, sowie über die Aussichten für das nächste Jahr. Sie bringen auch statistisches Material über den Wohnungsnachweis und berichten über die wichtigsten kommunalen Wohnungsfürsorgemassnahmen.

III. Zu einem ständigen **Amt für Wohnungspflege** bezw. Wohnungsaufsicht mit geregelter periodischer Iinspektionstätigkeit hat es die Gemeinde Bern bis heute nicht gebracht.*)

Doch wurden die Grundlagen hierzu durch „Gemeinde-Verordnung über das Benutzen und Vermieten der Wohnungen" vom 20. Juni 1916 geschaffen. Im Sinne dieser Verordnung hat die städtische Polizeidirektion die Oberaufsicht über die Wohnungen, während die Organe der städt. Sanitätspolizei direkte Beaufsichtigung der Wohnungen ausübt (Wohnungs-Inspektorat). Sie können hierzu technische Organe der städt. Baudirektion beiziehen. (Art. 2).

Der Verordnung unterstehen (Art. 1) =:

1. **Wohnungen,** die
   a) aus drei oder weniger Zimmern bestehen; ausserhalb des Wohnungsabschlusses befindliche Zimmer, die nicht auf dem gleichen Stockwerk liegen, sind als Dependenzräume anzusehen;
2. **Schlafräume,** die
   a) an andere, nicht zur Familie gehörende Personen vermietet werden;
   b) von Arbeitgebern ihren Arbeitern, Lehrlingen, Gehilfen, Dienstboten zugewiesen werden.
3. **Arbeitsräume,** soweit deren Beaufsichtigung nicht durch andere gesetzliche Bestimmungen geregelt ist.
4. **Kostgebereien.**

Das Wohnungs-Inspektorat meldet aus sanitarischen Gründen zu beanstandende Wohnungen und Räume dem Stadtarzt, der sie einer Untersuchung unterzieht und der Polizeidirektion Bericht und Antrag erstattet. Diese setzt dem Hauseigentümer eine Frist zur Beseitigung der Missstände unter Androhung von Sperrmassnahmen (Art. 3).

Als **Anforderungen** werden in der Verordnung an Wohnungen, Schlaf- und Arbeitsräumen, sowie an Küchen folgende gestellt: Sie müssen den baupolizeilichen Vorschrifte entsprechen und in gutem Zustande unterhalten werden. Tägliche Reinigung und Lüftung, Vertilgung von Ungeziefern, Vermeidung von Ablagerungen von Abfall-

*) In dieser Richtung ist die Vorstadtgemeinde Tablat (St. Gallen) als erste der Schweiz vorangegangen, indem sie 1909 ein besonderes Wohnungsinspektorat einführte (vgl. K. Kern, Heft 23 der Sozialpol. Zeitfragen d. Schweiz).

stoffen ist vorgeschrieben. Schlafräume müssen so gross sein, dass sie jeder erwachsenen Person einen Luftraum von 10 m³ und eine Bodenfläche von 4 m³ gewähren, bei Kindern unter 6 Jahren die Hälfte. Schliesslich soll jede Wohnung eine eigene Küche und einen eigenen Abort haben (Art. 5—10).

Für den Betrieb von Kostgebereien, Pensionen, Nachtherbergen, Baracken, Massenquartieren und Schlafgängereien bedarf es einer besonderen Bewilligung der städt. Polizeidirektion. Die erteilte Bewilligung kann bei gesundheitlichen und sittlichen Missständen entzogen werden (Art. 11). Verboten ist die Benutzung von Küchen-, Arbeitsräumen, Werkstätten, Estrichen etc. zu Schlafräumen. (Art. 12).

Für Widerhandlungen gegen diese Verordnung sind Strafdrohungen bis zu Fr. 200.— vorgesehen (Art. 16).

Die baulich-hygienischen Missstände, wie sie die erste Wohnungsenquête von 1896 registriert hat, wurden bereits dargestellt. Leider ist seither erst gelegentlich der dritten Wohnungszählung 1920 wieder zu einer Untersuchung der Wohnzustände in baulich-hygienischer Beziehung geschritten worden. Das Resultat ergab zwar eine Besserung der Verhältnisse gegenüber 1896. Im allgemeinen aber zeigten sich noch bedenkliche Missstände auf diesem Gebiete.

Von den 22959 besetzten Wohnungen in der Stadt Bern waren 22387 (97,6%) mit eigener Küche versehen, 190 (0,8%) hatten nur einen Küchenanteil und 372 (1,6%) waren **ohne Küche.***) In Basel betrug der Prozentsatz an Wohnungen ohne Küche 1,3%**) 2862 Wohnungen (13,0%) waren mit Abort ohne Wasserspülung, 3109 Wohnungen (14,0%) mit gemeinsamen Abort ausgestattet. Eigenen Abort überhaupt wiesen somit 18984 = 86% der Wohnungen auf. Während 1896 noch ¼ aller Wohnungen gemeinschaftlichen Abort mit anderen Wohnungen aufwiesen, waren es 1920 nur mehr ¹/₇, Aber auch diese Ziffer ist erheblich genug.

Mit **Badeinrichtung** waren 1920 im ganzen 9016 Wohnungen ausgestattet = 40,8% aller Wohnungen, während 1896 nur 6% eine solche Einrichtung aufwiesen. **Keller** stehen 88,6% der Wohnungsinhaber zur Verfügung. Waschküche findet sich in 64,8% aller

*) Die Wohnverhältnisse in der St. Bern (H. 6, Beiträge) S. 20.
**) Mitt. d. stat. Amt. d. Kant. Basel-St. № 40, S. 36.

Wohnungen. Mit Kochgas sind 87,6% aller Wohnungen ausgestattet, mit elektrischem Licht 92,7%.

Zu den Mängeln baulicher Art kommt die **Übervölkerung** der Wohnungen, namentlich der Kleinwohnungen hinzu. Im Berichte der Direktion der sozialen Fürsorge an den Gemeinderat vom 21. März 1921 (nicht gedruckt) wird darauf hingewiesen, dass 100 Einzimmerlogis von 5 und mehr Personen bewohnt sind, einzelne sogar von 8-, 9- und 10-köpfigen Familien, dass Hunderte von 2- und 3-Zimmerlogis in gleicher Weise überfüllt sind.

In der Zeit der heftigen Wohnungsnot konnte der Kampf mit diesen Übelständen naturgemäss nicht wirksam genug geführt werden. Erst nachdem eine gewisse Entspannung auf dem Wohnungsmarkt eingetreten war, beauftragte der Gemeinderat durch seinen Beschluss vom 10. Nov. 1922 die Polizeidirektion mit der sanitarischen Untersuchung der von der Fürsorgedirektion bezeichneten Wohnungen. Die Polizeidirektion erstattete dem Gemeinderat am 13. Febr. 1923 einen Bericht *), dem folgendes zu entnehmen war.

Es wurden ingesamt 102 Wohnungen einer **hygienischen Inspektion** unterzogen. Rund 10% aller inspizierten Wohnungen waren gänzlich abzusprechen, da sie für Wohnzwecke schlankweg ungeeignet befunden wurden. Es waren das zumeist dunkle, kalte, feuchte Löcher, wo eine genügende Lüftung und Heizung sich als unmöglich erwies. 52 Wohnungen, die für Erwachsene zur Not zulässig waren, mussten für Kinder verboten werden. Bei weiteren 29 Wohnungen musste die zulässige Zahl der Bewohner geregelt werden.

Die meisten dieser Wohnungen lagen in der Altstadt und in der Matte. Der Gemeinderat hat infolge dessen in Aussicht genommen:

1. Die vom Stadtarzt beanstandeten Wohnungen sind von der Polizeidirektion je nach dem Zustand der einzelnen Räume ganz oder teilweise zu sperren.

2. Für die aus den gesperrten Wohnungen zu dislozierenden Familien sind andere Wohnungen zu beschaffen, durch angemessene Unterstützung privater und genossenschaftlicher Bauprojekte gegen Auferlegung zweckentsprechender Verrechnungs-Bedingungen, oder auf dem Weg des kommunalen Wohnungsbaues.

---

*) Vgl. Vortrag des Gemeinderates an den Stadtrat betreffend Massnahmen zur Sanierung der Wohnungsverhältnisse v. 6. Juli 1923.

3. Die Untersuchung der vom Stadtarzt noch nicht inspizierten Wohnungen in der Altstadt ist fortzusetzen in der Meinung, dass die Sperrmassnahmen gegen alle Eigentümer sanitarisch ungenügender Wohnungen gleichmässig, jedoch etappenweise, je nach Möglichkeit, die Bewohner in anderen Wohnungen unterzubringen, durchzuführen sei;

4. Die einmal verfügte gänzliche oder teilweise Sperrung darf erst aufgehoben oder gemildert werden, wenn die Wohnungen in einen den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Zustand gestellt worden sind.

Die erste Sanierungsaktion endete mit der Sperre von 62 der 102 inspizierten Wohnungen und Unterbringung von 72 Familien in Neubauten der Gemeinde und von Wohnungsgenossenschaften. Laut Bericht des städt. Wohnungsamtes an die Direktion der sozialen Fürsorge der Stadt Bern vom 12. Nov. 1924 *) werden die Sanierungsmassnahmen fortgesetzt und neue Fälle fortlaufend durch den Stadtarzt gemeldet. Die städt. Polizeidirektion hat die Kontrolle über die beanstandeten Wohnungen, um eine Wiederbesetzung vor Behebung der festgestellten Mängel zu verhindern.

4. Kommunaler Wohnungsbau, Beteiligungen und Unterstützungen von Wohnbauten.

a. Eigenbau.

Die praktische Wohnungspolitik der Gemeinde ist auch auf dem Gebiete des kommunalen Eigenbaues von Wohnungen nicht neu. Schon im Sommer 1889 ist die Gemeinde einer momentanen Wohnungsnot durch Erstellung von billigen Mietwohnungen in eigener Regie entgegengetreten.

Der Stadtrat bewilligte damals zunächst einen ersten Kredit von Fr. 85000.— zur Erstellung von 14 Zweifamilienhäusern auf dem **Wylerfeld.** Diese 28 Wohnungen waren bereits 1890 bezugsbereit und erfreuten sich so reger Nachfrage, dass noch im gleichen Jahre ein weiteres Projekt zur Gemeindeabstimmung gelangte und am 26. Okt. / 17. Nov. 1890 genehmigt wurde. Danach wurde ein Kredit von 800.000 Fr. bewilligt zur Erstellung von zwei Quartieren auf dem **Wylerfeld** und in **Ausserholligen.** Der grundsatz der Verteilung der Gemeindewohnbauten auf zwei auseinanderliegende Standteile hat einer rationellen Dezentralisation des Wohnungsbaues Bahn geschaffen, einer Politik, die auch im Kriege mit Erfolg weitergeführt wurde.

*) Ungedruckt.

Im Sommer 1892 wurden auf dem Wylerfeld 72 neue Wohnungen erstellt, so dass dort zusammen 100 Gemeindewohnungen entstanden. Sie setzten sich aus 75 Dreizimmer-, 5 Zweizimmer- und 20 Einzimmerwohnungen zusammen, gehörten somit gänzlich dem Typ der Kleinwohnungen. Die 345 Räume wurden mit einem Aufwand von 414.624 Fr. erstellt, was einen Einheitspreis von Fr. 1208 pro Raum ergab. *).

Aus dem Rest des bewilligten Kredites wurden 1895/96 in **Ausserholingen** 82 Wohnungen mit zusammen 312 Räumen erstellt, darunter 66 Dreizimmer- und 16 Zweizimmerwohnungen. Die Baukosten stellten sich mit Fr. 416.000 bereits etwas höher als die ersten Wohnbauten (Durchschnitt fr. 1333 pro Raum).

Damit schliesst die erste Periode des kommunalen Wohnungsbaus. Bis zum Ausbruch des Krieges wurden keine weiteren Wohnungsbauten mehr erstellt. Wohl besass die Gemeinde im Jahre 1914 zusammen **564 Wohnungen** *), allein die über die genannten 182 hinaus (382 Wohnungen) waren nicht aus wohnungspolitischen Zwecken hergestellt bezw. erworben. Im ganzen stellt sich der Vorkriegsbesitz der Gemeinde an Wohnungen folgendermassen dar: *)

Art der Gebäude	Zahl der bewohnten Gebäude	Wohnungen	Wovon Dienstwohnungen	Wovon Mietwohnungen
A. Vor 1914 von der Gemeinde erstellt:				
1. Reine Wohnhäuser	129	182	—	182
2. Wohn-u. Geschäftshäuser	9	15	12	3
3. Verwaltungsgebäude ...	11	23	23	—
4. Schulhäuser	29	36	29	7
B. Vor 1914 von der Gemeinde erworben:				
1. Reine Wohnhäuser	76	248	16	232
2. Wohn-u. Geschäftshäuser	20	37	—	37
3. Vervaltungsgebäude ...	7	23	6	17
Total	281	564	86	478

*) **Lasche,** Die Erstellung billiger Wohnungen d. d. Gemeinde Bern, Bern 1894, S. 5ff.

*) Vgl. Beiträge z. Stat. d. Stadt Bern, Heft 6, S. 53

Von den 564 Wohnungen, welche die Gemeinde schon vor 1914 besass, waren 478 Miet- und 86 Dienstwohnungen. Ihrem Bestand nach haben die 478 Mietwohnungen 171 Einzimmerwohnungen, 195 Zweizimmerwohnungen, 69 Dreizimmerwohnungen und nur 43 grössere Wohnungen (26 zu vier, 8 zu fünf, 9 zu mehr Zimmer). Diese Gemeinde-Mietswohnungen befanden sich nur zum kleinen Teil (35) in der inneren Stadt. Sie lagen im Mattenhof-Holligen (145), im Breitenrain (114), in der Lorraine (76), im Kirchenfeld (26), in der Länggasse-Felsenau (8) und in Bümpliz (4).

Als die Wohnungsnot nach Kriegsausbruch sich in starken Masse geltend machte und von Jahr zu Jahr bedrohlichere Formen annahm, entschloss sich die Gemeinde, neben anderen Massnahmen auch den Eigenbau von Wohnungen wieder in Angriff zu nehmen.

Im Juni 1915 wurden an der **Wylerringstrasse** (52-a, 52-b) zwei Doppelhäuser mit zusammen 10 Wohnungen erstellt, wovon 6 Zweizimmer- und 4 Dreizimmerwohnungen. Diese nach dem **Blocksystem** erstellten Bauten kosteten Fr. 87000, d. i. Fr. 2560 pro Raum, oder das Doppelte der im Jahre 1895-96 erstellten Wohnbauten.

Im Mai 1918 wurden 30 neue Wohnungen in vier Häusern an der **Scheibenstrasse** (51, 53, 55, 57) gleichfalls nach dem Blocksystem mit einem Kostenaufwand von Fr. 384.300 fertiggestellt. Der Einheitspreis betrug bereits Fr. 3592 pro Raum. Von den 30 Wohnungen waren 17 Dreizimmer-, 13 Zweizimmerwohnungen. Auf November 1918 wurden weitere 23 Wohnungen erstellt (5 zu drei und 18 zu zwei Zimmern) am **Wankdorfweg** mit einem Kostenaufwand von 405.000 Fr., d. i. Fr. 5473 pro Raum, mehr als das Doppelte, was 1915 als Einheitspreis angelegt werden musste.

Die Hauptbautätigkeit der Gemeinde im Wohnbau fällt auf die **Jahre 1919/20.** Im Februar 119 wurden in der Wylerringstrasse weitere 26 Wohnungen (10 zu drei, 16 zu zwei Zimmer) erstellt, nicht mehr im Blocksystem, sondern im einstöckigen Häusertypus, der durch Vermeidung zu vieler Wohnungen in einem Gebäude und durch die freie Lage der einzelnen Wohnungen hygienisch grössere Vorteile bietet *). Diese 88 Räume enthaltenden Wohnungen wurden mit einem Kostenaufwand von 485.000 Fr. (Fr. 5511 pro Raum) erstellt.

Nach dem gleichen System wurden auf Höhe Bümplitz im März 1919 4 Dreizimmerwohnungen mit einem Kostenaufwand von Fr. 64.000 (d. i. 4000 Fr. pro Raum) erstellt.

*) Botsch. d. Stadtr. a. d. Gemeinde v. 1. Juli 1920.

Auf März 1919 wurden am Stauwehrrain und in der Engehaldestrasse 32 Wohnungen in 8 Häusern in **Riegkonstruktion** erstellt. Der Riegbau, an Dauerhaftigkeit und Unterhaltsbedarf nicht gerade ein Ideal, erwies sich doch als diejenige Bauart, in welcher unter den damaligen anormalen Verhältnissen noch am billigsten und, was damals richtiger war, am raschesten gebaut werden konnte. Die 32 Wohnungen enthielten 116 Räume, eingeteilt in 20 Dreizimmer- und 12 Zweizimmerwohnungen. Sie wurden mit einem Kostenaufwand von Fr. 810.000 erstellt (Einheitspreis: Fr. 6957 pro Raum).

Im Mai 1919 wurden weitere 2 Gebäude mit 10 Wohnungen in der Wylerringstrasse fertiggestellt und zwar 4 Dreizimmer- und 6 Zweizimmerwohnungen (zusammen 34 Räume) mit einem Kostenaufwand von Fr. 237.000 (Einheitspreis pro Raum 7000 Fr..).

Im Juni 1919 wurden 32 Wohnungen in 4 Doppelhäusern an der Bahnstrasse und zwar 16 Drei- und 16 Zweizimmerwohnungen fertiggestellt mit einem Kostenaufwand von Fr. 840.000 (Einheitspreis von Fr. 7500 pro Raum). Im gleichen Monat wurden auch weitere 4 einfache Häuser an der Eggimannstrasse (22, 24, 26, 28) mit 16 Zweizimmerwohnungen bezugsbereit. *) Der Kostenaufwand betrug Fr. 362.300.— d. i. 7548 Fr. pro Raum. Schliesslich wurden im gleichen Monat noch 6 Dreizimmerwohnungen (mit Dependenzen 24 Räume an der Botingerstrasse fertiggestellt gleichfalls im Riegbau wie der Engehaldetyp mit einem Kostenaufwand von Fr. 129.000 (Einheitspreis wegen dieser billigeren Bauweise Fr. 5395 pro Raum).

Im September 1919 erstanden weitere 8 Zweizimmerwohnungen mit zusammen 24 Räumen an der Eggimannstrasse 18, 20 mit einem Kostenaufwand von 206.700 Fr. d. i. Fr. 8612 pro Raum (der teuerste Satz in der ganzen Gemeindebautätigkeit).

Das Jahr 1920 übertraf noch das Vorjahr an Resultaten der Wohnungsproduktion. Auf Mai diese Jahres wurden 177 neue Wohnungen erstellt und beziehbar. Im einzelnen waren dies folgende:

Im Bümplitz wurden auf dem sog. Statthaltergute (Bottingerstrasse 47—65 ungerade und Brünnackerweg 9—43 ungerade) 6 Doppelhäuser erstellt. Jedes Doppelhaus enthält im Erdgeschoss und ersten Stock 8 Dreizimmer- und im Dachfach 2 Zimmerwohnungen, jedes Reihenhaus eine Dreizimmerwohnung, 1 Zimmer und die

*) Botsch. d Stadtr. a. d. Gemeinde v. 1. Juli 1920.

Küche im Erdgeschoss, 2 Zimmer im Dachfach. *) Sechs solcher Häuser bilden eine Gruppe. Das gesamte Bauobjekt umfasst somit:

in den Doppelhäusern	6	8	= 48	Dreizimmerwohnungen
	6	2	= 12	Zweizimmerwohnungen
in den Reihenhäusern	3	8	= 18	Dreizimmerwohnungen
Insgesamt			78	Wohnungen

In den Reihenhäusern fanden keine Waschküchen Platz, dafür ist ein gemeinsames Waschhaus und genügend grosse Wäschehänge erstellt worden. Die Kellermauern beider Haustypen sind in Beton, die Scheidemauern in Backstein, die übrigen Wände in Riegbau erstellt, die Dächer aus Falzziegeln. Nur so war es möglich in ca. 4 Monaten gesunde, brauchbare Wohnungen in grösserer Anzahl zu erstellen. Bei Massivbauten wäre das ausgeschlossen. Jede Wohnung erhielt übrigens elektrisches Licht, Wasser, Ofenheizung, alle nötigen Dependenzen, die Aborte Gruben allerdings mit Ueberläufen zu Senkschächten, da dort Kanalisation noch nicht bestand und auch Strassen und Wege erst erstellt werden mussten.

Im Kostenpunkte kam diese Gruppe von 78 Wohnungen mit 300 Räumen auf Fr. 1.963.000 d. i. Fr. 6543 pro Raum.

Eine weitere Gruppe von zwölf einfachen Häusern mit 60 Wohnungen wurde im Mai 1920 an der Krippen- und Eggimannstrasse fertiggestellt. Sie enthielten 48 Dreizimmer-, 11 Zweizimmer- und eine Vierzimmerwohnung, zusammen mit den Dependenzen 230 Räume. Die Herstellungskosten betrugen Fr. 1.685.000 d. i. Fr. 7326 pro Raum.

Schliesslich wurde eine Häusergruppe an der Lentulus- und eine an der Pestalozzistrasse in Massivbau errichtet. Die Lentulusgruppe enthält 5 Häuser mit 29 Wohnungen (121 Räume), darunter 10 Vierzimmerwohnungen, 14 Dreizimmer- und 5 Zweizimmerwohnungen. In einem der Gebäude (Nr. 30) wurde eine Speiseanstalt mit Speisesaal errichtet. Die Gesamtkosten dieser Gruppe betrugen Fr. 985.000, d. i. Fr. 8140 pro Raum.

Die Pestalozzigruppe enthält 4 zweistöckige Häuser mit 28 Wohnungen (104 Räumen) und zwar 20 Dreizimmer- und 8 Zweizimmer-

*) Botsch. d Stadtrates an die Gemeinde v. 23. Mai 1919.

wohnungen. Der Kostenaufwand betrug Fr. 74.000, d. i. Fr. 7115 pro Raum.

Im Jahre 1921 wurden nur noch 36 Zweizimmerwohnungen in der Wylerringstrasse und Standstrasse erstellt mit einem Kostenaufwand von Fr. 559.600, d. i. Fr. 5181 pro Raum.

Zuletzt wurden noch im November 1924 drei Gruppen Wohnhäuser mit zusammen 18 Wohnungen an der Elisabethenstrasse erstellt (10 Dreizimmer-, 8 Zweizimmerwohnungen) mit einem Kostenaufwande von Fr. 290.000, d. i. Fr. 4531 pro Raum. Dieser Baublock sollte die erste Etappe des Sanierungswerkes darstellen, das — wie bereits ausgeführt wurde — zur Dislozierung einer Reihe von Familien aus unhygienischen Wohnungen geführt hat.

So hat denn die Gemeinde insgesamt 628 Wohnungen erstellt (davon 182 vor dem Kriege) mit zusammen 2271 Räumen und einem Kostenaufwand von Fr. 11.064.024. Davon sind 385 Dreizimmerwohnungen, 212 Zweizimmerwohnungen, also die Normaltypen der am meisten begehrten Logis. Ausserdem enthalten diese Bauten noch 20 Einzimmer- und 11 Vierzimmerwohnungen.

Welchen Platz Bern unter den grösseren schweizer Gemeinden in Bezug auf kommunalen Wohnungsbau einnimmt, geht aus folgender Tabelle hervor: *)

Gemeinde	Von der Gemeinde erstellte Wohnungen		
	1888 — 1913	1914 — 1918	1919 — 1924
Basel	—	—	173
Bern	183	63	394
Biel	—	50	18
La Chaux de Fonds	—	—	92
Genf	—	—	45
Lausanne	24	30	2
Neuchâtel	61	—	47
Solothurn	—	—	56
Winterthur	—	10	169
Zürich	—	309	507

Darnach nimmt Zürich nach absoluten Massstab gemessen wohl den ersten Platz ein, relativ, d. h. im Verhältnis zur Bevölkerungs-

*) **Stat. Hdb.** S. 255.

zahl, steht jedoch Bern weitaus in vorderster Reihe. Von 100 neuerstellten Wohnungen entfielen in Bern an Gemeindewohnungen 1919: 72,5%; 1920: 46,5%; 1921: 3,8%; 1922: 0,2%; 1924: 1,9%.

Diese ausgedehnte Bautätigkeit war zum grossen Teile nur möglich durch die staatlichen **Subventionen.**

Mit Bundesratsbeschluss v. 23. Mai 1919 betreffend die **Hochbautätigkeit** wurde die Förderung der privaten, genossenschaftlichen und öffentlichen Bautätigkeit gemeinsam mit den Kantonen vorgesehen und zwar durch Beteiligung an allen Neu- und Umbauten, die einen Kostenaufwand von 300 Franken überschreiten und im volkswirtschaftlichen Interesse liegen (Art. 1). Die Beteiligung des Bundes wurde in der Form einer Beitragsleistung an den Baueigentümer, sowie durch Gewährung eines grundpfandrechtlich gesicherten Darlehens vorgesehen zu einem Zinsfuss von 4% (Art. 2).

Die **Beitragsleistung des Bundes** wurde auf 5—15% der Totalbaukosten festgesetzt unter der Voraussetzung, dass der Kanton eine ebenso hohe Leistung übernimmt. (Art. 3). Zu diesem Zwecke wurde vorbehältlich der Festsetzung durch die Bundesversammlung ein Kredit von **10 Millionen Franken bewilligt.** Hypothekardarlehen sollten im Höchstbetrage von 30% der Totalbaukosten auf 15 Jahre unkündbar gewährt werden unter der Bedingung, dass sich der Kanton zur Hälfte daran beteiligt (Art. 4). Zu diesem Zwecke wurde vorbehältlich der Festsetzung durch die Bundeversammlung ein Kredit von 12 Millionen Franken bewilligt. Das Mietzinserträgnis der subventionierten Wohnhausbauten soll 6—7% der Selbstkosten nicht übersteigen. (Art. 8).

Mit **Bundesratsbeschluss** vom gleichen Datum betr. die Behebung der Arbeitslosigkeit wurde die Unterstützung der Kantone bei der Bekämpfung der Arbeitslosigkeit zugesichert, unter anderem auch durch Subventionierung von Bauarbeiten. Die Beiträge des Bundes sollten in der Höhe der Beiträge erfolgen, welche der Kanton zu dem erwähnten Zwecke zu machen beschliesst. Vorgesehen wurde ein Kredit von 10 Millionen Franken (Art. 1). Die Subvention sollte in der Regel höchstens 25% der Baukosten betragen (Art. 4.)

Der **Kanton Bern** übernahm dem Bund gegenüber mit Verordnung v. 11. Juli 1919 die ihm durch vorstehende Bundesbeschlüsse zugemuteten Leistungen (§ 3), indem er die Hälfte der dem Staate zu-

fallenden Leistungen den Gemeinden überband (§ 4). Zugleich wurde das Bewilligungsverfahren für die einzelnen Subventionen geordnet (§§ 11—25).

Nachdem mit Bundesbeschluss vom 27. Juni 1919 betr. Massnahmen zur Behebung der Arbeitslosigkeit die in den vorstehenden Bundesratsverordnungen vorgesehenen Kredite bewilligt worden war, erging der Bundesratsbeschluss v. 15. Juli 1919 betr. Förderung der Hochbautätigkeit der im wesentlichen mit demjenigen vom 23. Mai 1919 übereinstimmt.

Nachdem diese Noterlasse mit Bundesratsbeschluss vom 11. Januar 1921 aufgehoben wurden, erging am 18. Februar 1921 ein neuer Bundesbeschluss betr. Massnahmen zur Behebung der Arbeitslosigkeit, mit welchem ein neuer Kredit von 15 Millionen zur Unterstützung von Notstandsmassnahmen bewilligt wurde. Gestützt darauf wurde im Rahmen dieses weiteren Kredites mit **Bundesratsbeschluss v. 19. Febr. 1921** den Kantonen die weitere Unterstützung in ihren Notstandsmassnahmen zugesichert, insbesondere auch durch **Beiträge an Wohnbauten** im Betrage bis zu 10% der Baukosten (Art. 1).

Die Beiträge wurden auch jetzt unter der Bedingung erteilt, dass der Kanton eine gleich hohe Leistung übernimmt (Art. 4). Von den Wohnbauprojekten sollten in erster Linie diejenigen berücksichtigt werden, die der Wohnungsnot steuern (Art. 6). Das Mietzinserträgnis darf jedoch bei diesen Bauten 6—8% der Selbstkosten nicht übersteigen. (Art. 7).

Durch **die Ausführungsbestimmungen** zu diesen Bundesratsbeschlüssen, die am 21. Febr. 1921 ergangen sind, wurde das Subventionierungsverfahren (Einreichung der Gesuche, Belege, Behandlung der Begehren, Auszahlungen u. s. w.) eingehend geregelt.

Die Regierungsrat des **Kantons Bern** übernahm mit Verordnung v. 10. März 1921 dem Bund gegenüber die ihm mit letztgenannten Bundesratsbeschluss zugemuteten Leistungen (§ 3), von denen er wieder die Hälfte den Gemeinden überbunden hat (§ 4). Zugleich wurde das Subventionsverfahren geordnet.

Mit Bundesbeschluss v. 13. Okt. 1922 betr. Gewährung neuer Kredite für die Arbeitslosenfürsorge wurde nach Erschöpfung der bisher gewährten Subventionskredite ein neuer Kredit von 50 Millionen Franken bewilligt. Gestützt darauf hat der Bundesrat mit Be-

schluss vom 14. Nov. 1922 den Kantonen ausserordentliche Bundesbeiträge gewährt, wovon auf Wohnungsbauten bis zu 8% der Baukosten, vorausgesetzt, dass die Kantone gleich hohe Beiträge leisten (Art. 2 und 3). Dadurch ist ausser den ordentlicherweise vom Bund subventionierten Bauarbeiten auch noch die Möglichkeit ausserordentlicher Beiträge eröffnet worden.

Die **kantonal - bernischen Ausführungsbestimmungen** (Verordnung v. 28. Nov. 1922) haben auch im Hinblick auf diese ausserordentlichen Bundesbeiträge diejenigen Leistungen seitens des Kantons zugesichert, die ihnen durch den Bundesratsbeschluss vom 14. Nov. 1922 zugemutet wurden (§ 3) und die Hälfte der dem State auffallenden Leistungen den Gemeinden überbunden (§ 4).

Die Förderung, welche die Wohnungsbautätigkeit infolge dieser Subvention in der Gemeinde Bern erfahren hat, soll im nächsten Abschnitt zur Darstellung gelangen. Hier soll zum Abschluss noch die Bedeutung der Eigenbautätigkeit der Gemeinde Bern an Hand statistischer Daten nachgewiesen werden.

Durch die Eigenbauten kam die Gemeinde nicht nur dem dringensten Wohnbedürfnis nach Massgabe ihrer Mittel entgegen, sondern auch der immer wachsenden Schwierigkeiten für die unteren sozialen Schichten die steigenden **Mietzinse** aufzubringen.

Folgendes Bild ergeben die Vergleichs-Mietpreise der Gemeindewohnungen pro 1. Dezember 1920: *)

a. Die vor 1916 erstellten Wohnungen:

Wohnungsgrösse	Durchschnittsmietpreis einer vor 1916 erstellten Gemeindewhng.	Privatwhng.	Mietpreis-Unterschied
	Fr.	Fr.	Fr.
1 Zimmer ohne Mansarde	219,—	309,—	90,—
1 „ mit „	279,—	398,—	119,—
2 „ ohne „	333,—	554,—	221,—
2 „ mit „	367,—	715,—	348,—
3 „ ohne „	564,—	850,—	286,—
3 „ mit „	918, -	1101,—	183,—

*) Vgl. Halbjahrsber. 1920, 1. Heft № 17, Beiträge z. Stat. H. 6, S. 118.

Der bedeutende Preisunterschied, am grössten bei Zweizimmerwohnungen mit Mansarde, muss aber auch im Hinblick auf die Qualitätsunterschiede zwischen den Gemeinde- und Privatwohnungen gewürdigt werden. Die älteren Gemeindewohnungen stehen in dieser Richtung gegenüber den Privatwohnungen etwas zurück. Der Qualitätsvergleich liefert folgendes Bild:

Von je 100 vor 1916 erstellten Wohnungen sind bei den

Gemeinde-wohnungen	Privat-wohnungen	
19	68	mit eigener Küche, mit Kochgaseinrichtg. und eigenem Abort m. Wasserspülung
52	14	mit eigener Küche und eigenem Abort, jedoch ohne Kochgas und ohne Wasserspülung
29	18	ohne eigene Küche und eigenem Abort
100	100	

Nur 1/5 aller vor 1916 erstellten Gemeindewohnungen hat einen eigenen Abort mit Wasserleitung und mehr als ¼ haben gemeinsamen Abort mit anderen Parteien.

b. Die seit 1916 erstellten Gemeindewohnungen.

Wohnungsgrösse	Durchschnittspreis einer seit 1916 erstellten Gemeindewhng. Fr.	Privatwhng. Fr.	Mietpreis-Unterschied Fr.
2 Zimmer ohne Mansarde	614,—	809,—	195,—
2 „ mit „	644,—	888,—	244,—
3 „ ohne „	940,—	1204,—	264,—
3 „ mit „	1029,—	1447,—	418,—

Interessant ist dabei die Tatsache, dass die Gemeinde für die seit 1916 erstellten Wohnungen bei gleicher Grösse viel höhere Mietpreise verlangen musste als für die vor 1916 erstellten entsprechend der Mehrbelastung des Baukontos und trotzdem die Mietpreise in den neuen Gemeindewohnungen noch erheblich niedriger waren als die

in neuen Privatwohnungen. Ein Vergleich beider Tabellen zeigt diese Preisunterschiede:

Wohnungsgrösse	Durchschnittlicher Mietpreis vor 1916 erbauter Fr.	seit Gemeindewhng. Fr.	Mehraufwand absolut Fr.	%
2 Zimmer ohne Mansarde	333,—	614,—	281,—	84,4
2 „ mit „	367,—	644,—	277,—	75,5
3 „ ohne „	564,—	940,—	376,—	66,7
3 „ mit „	918,—	1029,—*)	111,—	12,1

Zu bemerken ist noch, dass die nach 1916 erstellten Wohnungen ausnahmslos eigene Küche und eigenen Abort mit Wasserspülung haben.

b. Beteiligungen und Subventionen.

Die Bestrebungen der Gemeindehörden den **Genossenschaftlichen Wohnungsbau** zu **fördern,** gehen weit in die Vorkriegszeit zurück.

Im bereits S. 43 erwähnten Vortrag der städtischen Finanzdirektion an den Gemeinderat über „Die Wohnungsfürsorge in der Gemeinde Bern" vom Juni/August 1909 wurde angeregt, neben dem Selbstbau von Kleinwohnungen, der „Schritt für Schritt, nach Massgabe des Bedürfnisses und der finanziellen Leistungsfähigkeit" an die Hand zu nehmen sei, auch „Bestrebungen von gemeinnützigen Gesellschaften und Genossenschaften" zu fördern, in erster Linie „solche mit dem Zwecke der **Erstellung billiger und gesunder Wohnungen,** durch Kapitalbeteiligung mit mässigem Zinsfuss und durch Hingabe von Land zu Bauzwecken, in zweiter Linie solche mit dem Zwecke der **Erwerbung gesundheitsschädlicher Wohngebäude oder ganzer Quartiere zur Wohnbarmachung** mittels Um- oder Neubau, durch Kapitalbeteiligung zu mässigem Zinsfuss.".

Das die Gemeinde Bern diese Anregungen trotz Genehmigung eines spezifierten Programmes nicht vor dem Kriege verwirklicht

*) Einzelner Fall.

hat, wurde bereits dargetan. Die Ursachen des Fehlens der genossenschaftlichen Initiative vor dem Kriege sind darauf zurückzuführen, dass der Wohnungsmangel noch nicht so drückend war und das Baugewerbe von privater Seite noch hinreichend beschäftigt wurde. Für die Epoche von 1914 bis 1918 waren es die unsicheren politischen und wirtschaftlichen Verhältnisse und namentlich waren die unübersehbare künftige Gestaltung der Baupreise und Mietzinse, was die einzelnen Genossenschaften davon abhielt, auch mit gemeindlicher Unterstützung Kleinwohnungen für die Vermietung zu bauen. Die Gemeinde hätte den genossenschaftlichen oder privaten Bau von Klein-Wohnungen dann in Gang bringen können, wenn sie die ganze Erhöhung der Baukosten in Form von unverzinslichen und nicht rückzahlbaren Zuschüssen hätte übernehmen wollen.

Zu Anfang des Jahres 1919 haben sich die Verhältnisse soweit geklärt, dass es möglich wurde, vorläufig ein einzelnes genossenschaftliches Bauunternehmen, das der „Gemeinnützigen Baugenossenschaft Eichmatt" ins Leben zu rufen und durchzuführen, jedoch nicht ohne grosse finanzielle Opfer seitens der Gemeinde.

Die Gemeinde musste bei diesem Unternehmen den grössten Teil des Anlagekapitals, ca. 85% selbst aufbringen, zudem das volle Risiko übernehmen und nach Bundesratsbeschluss vom 15. Juli 1919 betreffend Förderung der Hochbautätigkeit noch Beiträge à fonds perdu bis zu 30% der Baukosten und ausserdem die Gewährung von II. Hypotheken zu herabgesetzten Zinsfuss in Aussicht stellen, um die Baulust zu wecken. *)

Unter den damaligen Verhältnissen war es aber auch der privaten Bautätigkeit einfach unmöglich, Mietwohnungen für die unbemittelte Bevölkerung zu erstellen, ohne wirksame Hilfe seitens des Gemeinwesens.

Bei Aufstellung von Projekten wurde von den Bauunternehmern nur auf die Möglichkeit leichter Verkäuflichkeit gesehen. Sie bauten die Häuser in erster Linie für den Verkauf, um das investierte Kapital wieder flüssig machen und ihren Betrieb aufrecht erhalten zu können. Die Nachfrage nach Wohnungen für die bemittelter Bevölkerung ist aber aus begreiflichen Gründen weit grösser, als für Arbeiterwohnungen. Die Preise für ausnahmsweise stattgefundene

*) Botsch. d. Stadtrates a. d. Gemeinde v. 19. März 1920.

Verkäufe von Häusern mit Kleinwohnungen standen weit unter den damaligen Gestehungskosten.

Miethäuser mit Kleinwohnungen waren als Kapitalanlage sehr ungünstigte Objekte, wenn sie zu den damaligen Anlagekosten, ohne Abrechnung einer Subvention à fonds perdu, erworben werden mussten. Nicht einmal den Zinssatz für Sparhefte hätte die reine Verzinsung des Anlagekapitals erreichen können und dabei müsste der Käufer noch das Risiko eines späteren Mietzinsrückganges tragen, wie auch die vielen und oft nicht sehr erfreulichen Aufgaben der Hausverwaltung besorgen.

Zum ersten Male ist ein Kredit von Fr. 1.700.000.— zur Ausrichtung von Beiträgen und Darlehen zwecks Förderung der Hochbautätigkeit nach Massgabe des Bundesratsbeschlusses vom 15. Juli 1919 und der kantonalen Verordnung betreffend die Bekämpfung der Arbeitslosigkeit vom 11. Juli 1919 in der Gemeindeabstimmung vom 27./28. Dezember 1919 bewilligt worden. *)

Der Gemeinderat hat in der Folge sukzessive an 92 weitere Bauprojekte Beiträge und Darlehen zugesichert. Diese Beiträge und Darlehen sollten zwar erst ausgerichtet werden, wenn auch der Kanton und der Bund den betreffenden Subventionsgesuchen beistimmen. Es wurde aber mit der Bewilligung der Kredite bis dahin nicht zugewartet, weil die Gemeinde das grösste Interesse an der schnellen Realisierung der Bauprojekte besass, damit die zur Ausführung gelangten Neubauten auf 1. November 1920 mit einer möglichst grossen Zahl von Wohnungen bezugsbereit wurden.

Die zweite Serie der Bauprojekte wies zusammen 503 Wohnungen mit einer Total-Bausumme von Fr. 18.363.624,60 auf.

Die an diese Bauten vom Bund, Kanton und der Gemeinde Bern gemeinsam ausgerichteten Beiträge und Darlehen betrugen:

Beiträge à fonds perdu nach Art. 3 B.-R.-B. vom 15 Juli 1919	Fr. 4 289.930.10
Darlehen gegen eine hypothekarische Sicherstellung im II. Pfandrechtsrange, auf 15 Jahre fest, zu 4% verzinslich gemäss Art. 4 B.-R.-B. vom 15 Juli 1919.	„ 3.029.588.—
	Fr. 7.319.518.10

*) Botsch. d. Stadtrates a. d. Gemeinde v. 19. März 1920.

An diese Summen hatten zu leisten:

Der Bund 50%,	also	Fr. 2.144.965.05	Beiträge	
	und	„ 1.514.794.—	Darleihen	
			zusammen Fr.	3.659.759.05
Der Kanton Bern 25%:				
	also	Fr. 1.072.482.55	Beiträge	
	und	„ 757.397.—	Darlehen	
			zusammen Fr.	1.829.879.55
Die Gemeinde Bern ebenfalls 25%:				
	also	Fr. 1.072.482.50	Beiträge	
	und	„ 757.397.—	Darlehen	
			zusammen Fr.	1.820.879 50
			Fr.	7.319.518.10

In seiner Sitzung vom 4. März 1921 hat der Stadtrat die Beteiligung der Einwohnergemeinde an einer Reihe weiterer Projekte beschlossen: *)

A.

An der Überbauung des Gemeindegrundstückes zwischen der Muristrasse und der Jolimontstrasse und eines Abschnittes längs der Muristrasse, im Flächenmass von zusammen ca. 8540 m² in einem Grundsteuerschatzungswerte von ca. Fr. 46.000.—, nach Massgabe des von einigen Architekten in Bern ausgearbeiteten Bauprojekts, enthaltend 15 Doppelwohnhäuser mit 64 Zweizimmer-, 35 Dreizimmer- und 6 Vierzimmerwohnungen, zusammen 105 Wohnungen, mit einem veranschlagten Anlagekapital von Fr. 2.100.000.—.

Die Beteiligung erfolgte unter folgenden Bedingungen: Die beteiligten Bauunternehmer, Handwerker, Lieferanten und Architekten gründen zum Zweck der baurechtweisen Erwebung und Überbauung des Areals sowie der Vermietung der Wohnungen gemeinsam mit der Einwohnergemeinde der Stadt Bern eine „Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Jolimont Muristrasse" mit Sitz in Bern.

Von den Baukosten waren 30% als Genossenschaftskapital aufzubringen. Hiervon übernahm die Gemeinde die Hälfte mit 15% der

*) Vgl. Botsch. d. Stadtr. a. d. Gemeinde v. 4. 3. 1921.

Baukosten; die andere Hälfte von 15% der Baukosten war von den übrigen Genossenschaftern aufzubringen.

Die Gemeinde übernahm ausserdem eine auf die I. unmittelbar folgende II. Hypothek in der Höhe von 10% der Anlagekosten, bis zu 50% der wirklichen Anlagekosten im mutmasslichen Betrag von Fr. 210.000. Diese Hypothek war von der Genossenschaft zu 4% per Jahr zu verzinsen und auf eine vertragsgemäss erfolgte Kündigung hin abzuzahlen.

Die Kündigung der Hypothek sollte, sofern die Genossenschaft ihre Verpflichtungen als Hypothekarschuldnerin erfüllt, seitens der Gemeinde nicht vor Ablauf von 15 Jahren erfolgen.

Die Hypothekarschuldnerin „Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Jolimont — Muristrasse", verpflichtete sich, ihre Besitzungen auf dem Jolimontgute stets gut zu erhalten; sollte sie dieser Verpflichtung nicht nachkommen, so wäre die Einwohnergemeinde Bern berechtigt, die erforderlichen Unterhaltsarbeiten auf Kosten der Genossenschaft selbst auszuführen oder die Hypothek jederzeit auf eine Frist von drei Monaten zur Rückzahlung zu kündigen.

Die Beteiligung der Gemeinde erfolgte unter der Voraussetzung, dass der „Gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaft Jolimont — Muristrasse" durch den Bund und den Kanton Beiträge auf Rechnung der Kredite zur Beschaffung von Arbeitsgelegenheit in vorgesehenem Höchstmass ausgerichtet werden. Für den Fall, dass der Bund einen Beitrag von 10% und der Kanton einen solchen von 5% der Baukosten bewilligen, verpflichtete sich auch die Gemeinde Bern zu einem Beitrag à fonds perdu von 5% der Baukosten.

Der Verkauf von Liegenschaften der Genossenschaft darf im Sinne des Vertrages künftig nur zu einem Preis stattfinden, der mindestens den Anlagewert, abzüglich die Beiträge à fonds perdu von 20% der Baukosten deckt. Auf der Grundlage eines dem Anlagewerte, abzüglich Beiträge à fonds perdu, entsprechenden Kaufpreises wurde der Gemeinde Bern das Verkaufsrecht eingeräumt.

Die Genossenschaft verpflichtete sich zur Verminderung der Baukosten alle sich hierzu eignenden Bauteile nach einheitlichen Typen in grossen Losen herstellen zu lassen oder zu vergeben und

die Unternehmer hatten die Preise für diese Arbeiten angemessen herabzusetzen.

Die Unternehmer und Handwerker hatten für die Arbeiten der in Fragen stehenden Bauten in erster Linie in Bern niedergelassene Arbeiter zu beschäftigen. Für den Fall, dass sie weitere Arbeiter einstellen wollen, hatten sie solche unter den Arbeitslosen auszuwählen. Für die Heranziehung auswärtiger Arbeitskräfte behielt sich der Gemeinderat vor auf begründetes Gesuch hin Ausnahmen zu gestatten.

Die zu erstellenden Wohnungen sollten nur an Familien vermietet werden, die seit mindestens einem Jahr in der Gemeinde Bern niedergelassen sind. Solange die Wohnungsnot besteht, wurde die Genossenschaft verpflichtet, bei der Vermietung der Wohnungen in erster Linie solche Familien zu berücksichtigen, die ihr vom städtischen Wohnungsamt vorgeschlagen werden, sofern dieselben die Eignung für die betreffenden Wohnungen besitzen, d. h. den Mietzins bezahlen können und gut empfohlen sind.

B.

Mit dem gleichen Beschlusse vom 4. März 1921 wurde die Beteiligung der Gemeinde an der Ueberbauung eines Areals an der **Waldheimstrasse - Muldenstrasse,** in Grösse von ca. 6240 m², im Grundsteuerschatzungswerte von ca. Fr. 100.000.— beschlossen. Das Projekt sah zwei Gruppen zusammen gebauter Doppelwohnhäuser vor mit 24 Zweizimmer-, 24 Dreizimmer- und 8 Vierzimmerwohnungen, zusammen 56 Wohnungen mit einem veranschlagten Anlagewert von Fr. 1.304.800.—.

C.

Ebenso wurde gleichzeitig die Beteiligung an der Ueberbauung eines der städtischen Strassenbahn gehörenden Areals von ca. 1800 m² an der **Tscharnerstrasse,** beim Tramdepot Sulgenbach beschlossen im Grundsteuerschatzungswerte von ca. Fr. 26.000. Das Projekt sah 5 zusammengebaute Doppelwohnhäuser vor mit zusammen 42 Wohnungen, mit einem veranschlagten Anlagekapital von ca. Fr. 750.000.

Die Bedingungen dieser beiden Projekte waren im wesentlichen die gleichen wie beim Jolimontprojekt.

Da die Beteiligung der Gemeinde in Form von Beiträgen à fonds perdu 5% betrug, so belief sich der Kapitalbedarf der Gemeinde für die drei Projekte auf:

	1. Jolimout.			
a) II Hypothek	Frs.	210.000		
b) Genossenschaftskapital	„	315.000		
c) Beiträge à fonds derdu	„	105 000	Frs.	630.000
	2. Waldheimstrasse.			
a) II. Hypothek	Frs.	145.240		
b) Genossenschaftskapital	„	171.720		
c) Beiträge à fonds perdu	„	57 240	Frs.	374.200
	3. Tscharnerstrasse.			
a) II. Hypothek	Frs.	75.000		
b) Genossenschaftskapital	„	112.500		
c) Beiträge à fonds perdu	„	37.500	Ers.	225 000
		Total..	Frs.	1.229.200

Es waren also für die drei Bauprojekte seitens der Gemeinde aufzubringen für die II. Hypothek ein Betrag von Fr. 430.240, als Genossenschaftskapital die Summe von Fr. 599.220 und ein Betrag à fonds perdu von Fr. 199.740.

Zur Beschaffung des notwendigen Geldes hatte sich der Gemeinderat mit dem Bundesrate und der Kantonalen Regierung in Verbindung gesetzt. Er erhielt von der Eidgenossenschaft einen Vorschuss, Verzinsung zu 4%, der genügte, die hypothekarischen Darlehen an die Genossenschaft auszurichten. Die Regierung hat der Gemeinde das nötige Kapital für die Leistung der Genossenschaftsanteils zu mässigem Zinsfuss zur Verfügung gestellt. Der Beitrag à fonds perdu wurde durch die bernischen Banken gesichert. Durch diese Massnahmen wurde die Finanzierung seitens der Gemeinde vollständig gesichert.

D.

Mit Beschluss vom 1. Juli 1921 *) wurde die Beteiligung an der Erwebung und Überbauung eine Grundstückes an der **Bümplizstrasse in Bethlehem** in Grösse von ca. 3300 m² vorgesehen und zwar nach Massgabe des Bauprojektes, enthalten 6 Doppelwohnhäuser mit 30 Zweizimmer- und 6 Dreizimmer-, zusammen 36 Wohnungen, mit einem veranschlagten Anlagekapal von Fr. 665.000.

———

Im Jahre 1922 wurden folgende Wohnbauprojekte von der Gemeinde finanziell unterstützt: **)

1. Das Bauprojekt der zweiten Baugenossenschaft **Länggasse** mit Sitz in Bern betreffend die Erstellung von Häuserblöcken mit zusammen 100 Wohnungen an der **Waldheimstrasse - Gewerbestrasse** mit einer Bausumme von Fr. 1.700.000.— und einem Anlagekapital von rund Fr. 1.900.000. Die Unterstützung erfolgte durch Ausrichtung eines Beitrages à fonds perdu von 5% der Baukosten, d. i. Fr. 85.000 und eines zu 4% verzinslichen Darlehens im gleichen Betrage, zusammen Fr. 170.000.

2. Das Bauprojekt der Baugenossenschaft **Bümpliz-Süd,** betreffend die Erstellung von 4 Häuserblöcken, enthaltend zusammen 72 Zweizimmerwohnungen in Bümpliz im Kostenbetrage von Fr. 1.600.000,— mit einem Anlagekapital von Fr. 1.225.000. Die Unterstützung erfolgte durch Ausrichtung eines Betrages à fonds perdu nach Massgabe von Art. 2 lit. a und Art. 3 des Bundesratsbeschlusses vom 20. September 1921 in der Höhe von 5% der Baukosten, d. i. Fr. 58.000 und der Gewährung eines zu 4% verzinslichen Darlehens im gleichen Betrage.

3. Das Bauprojekt der **Baugenossenschaft „Berna"**, betreffend die Erstellung eines Häuserblocks mit 5 Doppelwohnhäusern, enthaltend 30 Zweizimmer und eventuell 10 Einzimmerwohnungen an der **Weissensteinstrasse,** im Kostenbetrage von Fr. 575.000, mit Anlagekapital von Fr. 650.000, durch Ausrichtung einer Subvention à fonds perdu von 5% der Baukosten, d. i. Fr. 28.750. — und Gewäh-

*) Vortrag des Gemeinderates a. d. Stadtrat v. 1. Juli 1921.
**) „ „ „ „ „ „ v. 30. Jan. 1922.

rung eines 4% verzinslichen Darlehens von ebenfalls 5% der Baukosten von Fr. 28.750.

4. Das Bauprojekt der Baugenossenschaft **Rodtmattstrasse-Militärstrasse,** betreffend die Erstellung von 2 Häuserblöcken mit zusammen 40 Wohnungen an der Rodtmattstrasse - Militärstrasse im Kostenbetrage von Fr. 675.000, — mit einem Anlagekapital von ca. Fr. 775.000 — durch Ausrichtung einer Subvention à fonds perdu von 5% der Baukosten, d. i. Fr. 33.750 — und Gewährung eines zu 4% verzinslichen Darlehens von Fr. 30.500.

5. Das Bauprojekt betreffend die Erstellung von 3 Doppelwohnhäusern mit zusammen 30 Wohnungen an der **Länggassstrasse** im Kostenbetrage von Fr. 460.000, — durch Ausrichtung einer Subvention nach Massgabe des Bundesratsbeschlusses vom 19. Februar 1921 mit 5% der Baukosten — d. i. Fr. 23.000.

Die Ausrichtung der Subventionen erfolgte unter folgenden Bedingungen:

1) Dass zu den in Frage stehenden Arbeiten soweit möglich jederzeit Arbeitslose durch das kantonale Arbeitsamt in Verbindung mit dem städtischen Arbeitsamt zugewiessen werden können.
2) Dass für die Bauarbeiten möglichst viele Handwerkmeister zugezogen werden.
3) Dass sich der Gesuchsteller allen Vorschriften der Bundesratsverordnungen und kantonalen Ausführungsbestimmungen, wie überhaupt allen zu erlassenden Weisungen und Beschlüssen der zuständigen Organe unterzieht.
4) Die Unternehmer und Handwerker, die an den subventionierten Bauten oder für dieselben Arbeiten ausführen, haben für diese Arbeiten mindestens 80% Arbeiter zu beschäftigen, die seit mehr als einem Jahr in Bern niedergelassen sind.
5) Die Mietzinse der subventionierten Wohnungen sind so zu bemessen, dass sie höchstens zur Deckung der Hypotekarzinse, der Steuern, Versicherungsprämien und aller übrigen Abgaben, der Unterhaltskosten von 1% der Gebäudebrandversicherung, einer jährlichen Abschreibung von ½% der Baukosten abzüglich Beiträge à fonds perdu und der Verwal-

tungskosten von 3% des Gesamtmietzinses, ferner einer angemessenen Verzinsung des eigenen, in den Besitzungen investierten Kapitals hinreichen.

Als zweite Etappe des Jolimont-Bauprojektes wurde 1923 die Beteiligung an einem weiterem Bauprojekt auf dem Jolimontterrain zwecks Erstellung von 21 Doppelwohnhäusern mit zusammen 147 Zwei-, Drei- und Vierzimmerwohnungen beschlossen: *)

Die Baukosten sind auf der Basis eines Einheitspreises von Fr. 62,50 per m³ umbauten Raumes berechnet worden und betrugen für alle Baublöcke, die zusammen 51,205 m³ halten und unter Hinzurechnung einer Summe von Fr. 49,200 für Umgebungsarbeiten, Fr. 3.250.000.—.

Auch dieses weitere Projekt wurde in folgender Weise unterstützt:

a) durch Ausrichtung einer Subvention à fonds perdu von 2,5% der Baukosten, unter der Voraussetzung, dass der Kanton und der Bund ebenfalls Subventionen ausrichten und zwar der Kanton 2,5% und der Bund 5% der Baukosten;

b) durch Uebernahme von ¼ des durch den Bund, Kanton und Gemeinde Bern gemeinsam zu gewährenden, durch Errichtung einer Hypothek im II. Range sicherzustellenden und zu 4% verzinslichen Darlehens von Fr. 800.000.

c) durch Zeichnung von Genossenschaft-Anteilscheinen für eine Summe von Fr. 162.500.

Bei dieser Gelegenheit wurde die Frage erörtert, ob Unternehmergenossenschaften überhaupt noch subventioniert werden sollten, einmal, weil vielfach die Ansicht vertreten wurde, Genossenschaften dieser Art bauen teuerer als Private und sadann mit Rücksicht auf die ablehnende Haltung grosser Kreise der Unternehmerschaft selbst.

Die Unternehmer - Baugenossenscaften, deren Mitglieder Anteilscheine übernehmen mussten, waren tatsächlich gezwungen, höhere Preise zu bezahlen als Private, die die Unternehmer und Handwerker für den vollen Betrag in barem Gelde auszahlen. Diese Tatsache ist aus zwei Gründen zu erklären:

1. Die Anteilscheine konnten nicht als sichere Kapitalanlage betrachtet werden, weil das Genossenschaftskapital im Range den

*) Botschaft d. Stadtr. a. d. Gemeinde v. 2. März 1923.

übrigen Anlagen (Hypotheken) nachstand. Bei einem etwaigen Sinken der Verkehrswerte der Liegenschaften droht in erster Linie das Genossenschaftskapital verloren zu gehen. Die Verzinsung der Anteilscheine ist ebenfalls eine unsichere und ungenügende. Die Hypothekarzinsen, Steuern, Abgaben und Unterhaltskosten gehen der Verzinsung der Genossenschaftsanteilscheine vor. Es ist deshalb natürlich, dass die Unternehmer einen Teil der von ihnen auf Rechnung ihrer Guthaben zu übernehmenden Anteilscheine in die Preise einzukalkulieren trachten und die Genossenschaften diesem Umstande Rechnung tragen müssen.

2. Die Verpflichtung der Genossenschaften der Gemeinde gegenüber, bei der Arbeitsvergebung nur stadtbernische Unternehmer zu berücksichtigen, und die Ausschaltung der meist etwas billigeren auswärtigen Konkurrenz wirkten ebenfalls preisverteuernd. Mit Rücksicht auf die Bekämpfung der Arbeitslosigkeit in der Stadt Bern musste an dieser Bedingung trotzdem festgehalten werden.

Die genossenschaftliche Bautätigkeit mit Übernahme von Anteilscheinen hat daher bei den Bauunternehmern selbst Unzufriedenheit hervorgerufen. Der schweizerische Gewebeverband hat beim eidgenössischen Arbeitsamt in dieser Sache interveniert und bei Bundessubventionen die Abschaffung der Verpflichtung zur Uebernahme von Anteilscheinen bei Übertragung von Arbeiten an Bauhandwerker verlangt. Daraufhin hat das eidgenössische Arbeitsamt den betreffenden kantonalen Departamenten mitgeteilt, dass es den Kantonen freistehe, im Sinne der Anregung des schweizerischen Gewerbeverbandes vorzugehen. Das Kantonale Arbeitsamt gab diesen Beschluss an den Gemeinderat weiter mit der Hinzufügung, dass es mit der zum Ausdruck gebrachten Ansicht „tunlichster Vermeidung von ungesunden Finanzierungen bei Wohnungsbauten" einig geht und ersuchte den Gemeinderat, dahin wirken zu wollen, dass die in der Eingabe des Gewerbeverbandes angedeuteten Uebelstände tunlichst vermieden werden.

Die den Unternehmern aufgelegte Verpflichtung zur Zeichnung von Genossenschafts-Anteilen ist seinerzeit nicht von der Gemeindeverwaltung, sondern von den Unternehmergruppen selbst ausgegangen. Die Unternehmer haben diesen Vorschlag mit grosser Energie unterstützt, um die Gemeindebehörden auf diese Weise zur Subven-

tionierung ihrer Projekte zu veranlassen. Dies war der Fall sowohl bei der ersten auf dieser Grundlage konstituirten Genossenschaft (Eichmatt), wie bei allen späteren Genossenschaften. Die Verantwortung für dieses System traf also die Unternehmer allein und nicht die Behörden.

Allein diese Art von Beteiligung mit Anteilscheinen seitens der Unternehmer war aus dem Zwange der Verhältnisse heraus zu erklären. Das Kapital hatte sich von der Bautätigkeit vollständig zurückgezogen und von Privaten waren auch viel zu wenig Aufträge zu erhalten. Um Arbeit zu erhalten, mussten daher die Bauhandwerker selbst in irgend einer Form als Unternehmer auftreten. Da sie das Risiko bei den damaligen unsicheren politischen und wirtschaftlichen Verhältnissen nicht übernehmen wollten und konnten, blieb ihnen nichts andres übrig, als sich in Genossenschaften zusammenzuschliessen und das Risiko auf diese juristischen Gebilde zu überwälzen.

Sie mussten daher für einen kleinen Teil ihrer Guthaben, in der Regel 15 bis 20% Anteilscheine übernehmen, deren Sicherheit und Verzinsung von der künftigen Entwicklung der Verhältnisse abhing, hatten aber darüber hinaus kein persönliches Risiko zu tragen, weil in den Statuten der Genossenschaften allgemein die persönliche Haftbarkeit der Mitglieder ausgeschlossen war. Die Gemeindebehörden waren von diesem Versuch, aus den Schwierigkeiten herauszukommen, keineswegs begeistert. Da aber Private keine Mietwohnungen, besonders Arbeiterwohnungen auf persönliche Rechnung erstellen wollten, musste man sich mit der aus der Unternehmerschaft selbst hervorgegangenen genossenschaftlichen Tätigkeit abfinden.

Auch die Ausführung des Bauprojektes der Jahre 1922/1923 war einzig und allein auf genossenschaftlichem Wege mit Beteiligung der unternehmer möglich. Es hätte sich sonst niemand gefunden, der sogar mit der entsprechenden Unterstützung seitens der Behörden Bauten dieser Art auf persönliches Risiko zu erstellen bereit gewesen wäre. Dies umso weniger, als die Gemeindebehörden den Standpunkt vertraten, dass das Gemeindeland nicht verkauft werden soll, sondern auf dem Wege der Einräumung eines zeitlich unbe-

schränkten Baurechts der baulichen Verwertung zuzuführen sei, und die Finanzierungsschwierigkeiten für Baurechtsbauten noch viel grösser waren, als für Bauten auf käuflich erworbenem Terrain.

Die aufgeworfene Frage wurde von den Gemeindebehörden so entschieden, dass erst wenn von der privaten Bautätigkeit eine genügende Anzahl von Mietwohnungen für den Arbeiter und Mittelstand hergestellt sein werden, von einer Unterstützung des genossenschaftlichen Wohnungsbaues Abstand genommen werden solle.

Im Jahre 1924 begann der Bund und namentlich auch der Kanton Bern die auf der Grundlage der Bundesratsbeschlüsse vom 15. Juli 1919, 11. Mai 1920, 19. Februar und 20. September 1921 durchgeführte Aktion betreffend Bekämpfung der Arbeitslosigkeit durch Förderung der Bautätigkeit zu liquidieren und die Subventionen für Wohnbauten einzustellen. Es stellten daher einige Genossenscaften an die Gemeinde Bern ein Gesuch um Unterstützung der Wohnbautätigkeit in der Form niedrig — verzinslicher Hypothekendarlehen II. Ranges. Der Gemeinderat erklärte sich grundsätzlich mit diesem Antrag einverstanden, wenn auch Bund und Kanton dazu bereit wären, und legte den kantonalen und eidgenössischen Behörden mehrere Bauprojekte zur Berücksichtigung vor.

Das eidgen. Arbeitsamt stellte seine Beteiligung nach Massgabe der noch verfügbaren Kreditrestanzen in Aussicht, wenn der Kanton gleichfalls sich beteiligen würde.

Der Regierungsrat des Kantons Bern lehnte jedoch die Gewährung von Darlehen ab, da hierfür dem Staate keine Mittel zur Verfügung ständen. Nach anfänglicher Zurückziehung, wegen Nichteinhalten der Frist mit dem Beginn der Abeiten, der der Wohnbaugenossenschaft Jolimont gemäss Regierungsratbeschluss vom 2. März 1922 zugesicherten Subvention à fonds perdu setzte dann aber der Regierungsrat auf dringendes Gesuch der Genossenschaft, das von der Gemeinde unterstützt wurde, durch Beschluss vom 25. Juli 1924 den Subventionsbeschluss vom 3. März 1922 wieder in Kraft, jedoch mit Herabsetzung des Kostenvoranschlages von Fr. 3.700.000 auf Fr. 3.250.000 und des Kostenbeitrags von Fr. 92.500 auf höchstens Fr. 81.250.

Er knüpfte daran die Bedingungen, dass: *)

1. die Gebäude als Arbeiterwohnungen ausgeführt, zu entsprechenden Mietzinsen vermietet und in erster Linie denjenigen Familien zur Verfügung gestellt werden, die in Notwohnungen untergebracht sind;
2. die Erdarbeiten als Vorbeugung gegen die Arbeitslosigkeit in der Zeit vom 1. Dezember 1924 bis 1. März 1925 ohne Unterbruch ausgeführt werden;
3. die Zimmer-, Schreiner- und Schlosserarbeiten so frühzeitig vergeben werden, dass die bezüglichen Werkplatz- und Werkhüttenarbeiten ebenfalls in der oben angegebenen Zeit ausgeführt werden können.

Nach verschiedenen Besprechungen erklärten sich schliesslich die Vertreter der Eidgenossenschaft bereit, die früher gestellte Bedingung einer Beteiligung des Kantons an der Gewährung von Darlehen fallen zu lassen, sofern die Gemeinde Bern auch den Anteil des Staates, d. h. die volle Hälfte der Darlehnssummen übernehme.

Es wurde eine Einigung in Bezug auf die Unterstützung der Baugenossenschaften Jolimont, Neue Könizstrasse und Bümpliz-Süd erzielt.

Die Baugenossenschaft Jolimont war nun allerdings gegenüber den beiden anderen Genossenschaften im Vorteil weil sie ausser dem 4%-igen Hypothekardarlehen noch eine Subvention à fonds perdu von 10% der Baukosten erhielt. Diese Ungleicheit liess sich aber nicht vermeiden; sie erklärte sich aus dem Umstand, dass die Bewilligung der Subvention für die II. Bauetappe der Wohnbaugenossenschaft Jolimont zu einer Zeit erfolgte, als Wohnbauten noch mit Beiträgen à fonds perdu unterstützt wurden, während im Zeitpunkt der Einreichung der beiden anderen Bauprojekte keine Subventionen à fonds perdu mehr erhältlich waren. Die Ausrichtung der der Baugenossenschaft Jolimont bewilligten Subvention kam übrigens in erster Linie den Mietern der betreffenden Wohnungen zugute, indem die Mietzinse entsprechend niedriger festgesetzt werden konnten.

---

*) Vgl. Botschaft d. Stadtrates v. 12. Sept. 1924.

Die genannten Bauprojekte enthieltn:

1. die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Jolimont-Muristrasse 24 Doppelwohnhäuser mit 94 Zwei-, 78 Dreizimmerwohnungen und einer Krippe auf dem der Gemeinde gehörenden Jolimontgut, mit einem veranschlagten Anlagekapital von Fr. 3.605.000 — Terrainkauf mit Fr. 300.000 -- inbegriffen.
2. Die Baugenossenschaft Neue Könizstrasse (Nachfolgerin der Strassenbahnerbaugenossenschaft); 5 Baublöcke, 2 Doppelwohnhäuser und 1 Einzelwohnhaus mit 71 Zweizimmer- und 71 Dreizimmerwohnungen zur Vollendung der Wohnkolonie auf dem Weissensteingut, mit einer Bausumme von Fr. 2.700.000 und einem Analgekapital von ca. Fr. 2.033.000.
3. Die Baugenossenschaft Bümpliz - Süd:
   6 Doppelwohnhäuser, mit zusammen 36 Zweizimmerwohnungen beim Südbahnhof Bümpliz, mit einem Veranschlagten Anlagekapital von Fr. 558.800.

Die Finanzierung dieser Bauprojekte geschah folgendermassen:

a) durch Aufnahme von I. Hypotheken bei Bankinstituten innerhalb der üblichen Grenze von zwei Drittel der Grundsteuerschatzungen, jedoch so, dass die I. und die vom Bund und von der Gemeinde zu gewährenden II. Hypotheken zusammen die in Art. 4, Abs. 2 des Bundesratsbeschlusses vom 15. Juli 1919 festgesetzte Belehnungsgrenze von 65% der Anlagekosten nicht überschritten;

b) durch Gewährung von II. Hypotheken seitens der Genossenschaft und der Einwohnergemeinde Bern von Fr. 800.000,— für die Wohnbaugenossenschaft Jolimont, Fr. 600.000,— für die Baugenossenschaft Neue Könizstrasse und Fr. 120.000,— für die Baugenossenschaft Büpliz - Süd;

c) durch Errichtung von IIII. Hypotheken, die in Partialen zerlegt und von den beteiligten Unternehmern und Handwerkern selbst übernommen wurden bis zum Belaufe von ca. 15% der Baukosten beim Jolimont, ca. 18½% bei der neuen Könizstrasse und ca. 19% bei Bümpliz - Süd;

d) durch Aufbringung eines Genossenschaftskapitals von ca. Fr. 550.000,— durch die Wohnbaugenossenschaft Jolimont - Muristrasse, ca. Fr. 563.000,— durch die Baugenossenschaf Bümpliz - Süd;

e) durch Subventionen à fonds perdu durch Bund, Kanton und Gemeinde an die Wohnbaugenossenschaft Jolimont, gestützt auf die Beschlüsse vom Jahre 1922 in der Höhe von 10% der Baukosten = ca. Fr. 320.000,—.

Die Unternehmer beteiligten sich an diesen Bauprojekten mit grösseren eigenen Mitteln, als bei den früheren Unternehmungen dieser Art. Solange Bund, Kanton und Gemeinde noch Subventionen à fonds perdu bis zu 30% der Baukosten ausrichteten, war die Finanzierung derartiger Unternehmungen leichter und mit geringerer Beteiligung der Unternehmer möglich. Es ist deshalb selbstverständlich, dass die von den Unternehmern und Handwerken eingegangenen Verpflichtungen einen grösseren Einfluss auf die Gestaltung der Baupreise ausgeübt haben.

Mit den der Wohnbaugenossenschaft Jolimont - Muristrasse gestützt auf frühere Beschlüsse zugesicherten Subventionen à fonds perdu und der Zeichnung von Anteilscheinen betrugen die Gesamtleistungen aus öffentlichen Mitteln Fr. 1.902.500,—.

Hiervon entfielen auf:

1. die Eidgenossenschaft	Fr.	920.000,—
2. der Kanton	„	80.000,—
3. die Gemeinde	„	902.500,—
	Fr.	1.902 500,—

Mit diesen Leistungen konnten insgesamt 350 Kleinwohnungen beschafft werden, was für die nächsten Jahre eine sehr fühlbare Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zur Folge hatte.

Über die mit öffentlichen Mitteln in den Jahren 1920—1924 erstellten Wohnungen gibt nachstehende statistische Tabelle eine Uebersicht:

Mit und ohne öffentliche Mittel erstellte Wohnungen 1920—1924.

Baujahr / Wohnungsgrösse	Erstellte Wohnungen überhaupt	Gemeinde	übrige subventioniert	übrige nicht subvention.	Von je 100 Wohng. der betr. Wohnungsgr. entfielen i. betr. Jahr a. Gemeinde	überhaupt	übrige subventioniert	übrige nicht subvention.
1. Wohnungen überhaupt								
1920	417	194	166	57	46,5	53,5	39,8	13,7
1921	941	36	663	242	3,8	96,2	70,5	25,7
1922	497	1	316	180	0,2	99,8	63,6	36,2
1923	631	—	168	463	—	100,0	26,6	73,4
1924	952	18	190	744	1,9	98,1	20,0	78,1
2. Wohnungen mit 1—2 Zimmern								
1920	47	36	9	2	76,6	23,4	19,1	4,3
1921	320	36	269	15	11,3	88,7	84,0	4.7
1922	334	—	271	63	—	100,0	81,1	18,9
1923	205	—	64	141	—	100,0	31,2	68,8
1924	248	18	74	156	7,3	92,7	29,8	62,9
3. Wohnungen mit 3 Zimmern								
1920	242	148	78	16	61,2	38,8	32,2	6,6
1921	374	—	264	110	—	100,0	70,6	29,4
1922	111	1	44	66	6,9	99,1	39,6	59,5
1923	324	—	89	235	—	100,0	27,5	72,5
1924	424	—	92	332	—	100,0	21,7	78,3
4. Wohnungen mit 4 u. mehr Zimmern								
1920	128	10	79	39	7,8	92,2	61,7	30,5
1921	247	—	130	117	—	100,0	52,6	47,4
1922	52	—	1	51	—	100,0	1,9	98,1
1923	102	—	15	87	—	100,0	14,7	85,3
1924	280	—	24	256	—	100,0	8,6	91,4

Die Zusammenstellung der von der Gemeinde Bern zur Förderung des Wohnungsbaues gemachten Aufwendungen ergibt: *)

a)	für den Bau von Gemeindewohnungen	Fr. 10.150.000.—
b)	„ „ genossenschaftlichen u. privaten Wohnungsbau an **Beiträgen** à fonds perdu	„ 2.180.000.—
c)	durch Zeichnung von **Anteilscheinen** von Baugenossenschaften	„ 1.370.000.—
d)	durch Gewährung von **Darlehen** an den genossenschaftlichen Wohnungsbau	„ 5.000.000.—
	Insgesamt ..	Fr. 18.700.000.—

5. Notmassnahmen.

a) Obdachlosenfürsorge.

Während sich in den ersten Kriegsjahren die Wohnungsknappheit noch nicht zur Wohnungsnot gesteigert hatte, drohte auf den 1. November 1917 gelegentlich des herbstlichen Umzugstermins zum ersten Male einer Anzahl von Familien **Obdachlosigkeit.**

Der Gemeinderat beauftragte daher am 29. August 1917 das Wohnungsamt zur Durchführung der erforderlichen Massnahmen.**) Alle Wohnungssuchenden, die auf dem 1. Nov. infolge Kündigung eine andere Wohnung beziehen mussten, wurden zunächst zur Anmeldung aufgefordert, um einen Überblick über den dringendsten Wohnungsbedarf zu erhalten. Gleichzeitig kam der Gemeinderat beim Bundesrate um die Erteilung ausserordentlicher Befugnisse ein, um eine zwangsweise rechtliche Exmission von Mietern in gewissen Fällen verhindern zu können. Ferner ersuchte der Gemeinderat um die Befugnis der Dislozierung von in Bern niedergelassen Internierten und Fremden, die nicht auf den Platz Bern angewiesen waren, in andere Ortschaften, wo Wohnungsüberschuss vorhanden war.

Nachdem die anfängliche Zahl von über 300 Anmeldungen auf den 1. November Gekündigter schliesslich bis Mitte Oktober auf 50 zurückgegangen war, wurde zur ersten Unterbringung einer Anzahl von Familien in **Notwohnungen** geschritten. Als solche wurde das

*) Private Informatlon der städt. Liegenschaftsverwaltung. Oktober 1925.
**) Verwaltungsber. d. Arbeits- n. Wohnungsamt f. 1917, S. 9.

alte Schosschaldenschulhaus, das Filialschulhaus der Sulgenbachschule und das alte Waldheim in der Länggasse eingerichtet. Ausserdem wurden 4 Schulbaracken erstellt und mit einigen Herbergen und einfachen Gasthöfen eine Vereinbarung für die Aufnahme eine Anzahl Familien getroffen.

Da auf den 1. Mai 1918 einer weiteren Anzahl von Familien Obdachlosigkeit drohte, an eine weitere Inanspruchnahme von Schulhäusern aber nicht gedacht werden konnte, wurden 12 **Barackenwohnungen** auf Gemeindeterrain bei der Frauenbadanstalt im Marzili und 8 Barackenwohnungen auf dem Lindenaugut erstellt, um dem dringendsten Bedürfnis entgegenzukommen. *) Diese provisorischen Wohnhäuser wurden im Typus der damals auf der Grabenpromenade stehenden Militärbaracke ausgeführt. Die Wohnungen haben eine Grundfläche von rund 55 m², eingeteilt in 2 Schlafzimmer, 1 Wohnküche, Vorratskammer und Abort. Die Zimmer, je einen Wandschrank enthaltend, sind heizbar, die Wohnküche mit einem Holzkochherd, Schrank, Tisch mit Bank und Tropfbrett versehen. Die Aussenwände sind in warmer Doppelverschalung, der Boden zwar nicht unterkellert, aber auf dicken Betonsockel gestellt und als Doppelboden mit Schlackeneinlage erstellt, die Fenster wurden mit Doppelverglasung und Jalousieläden versehen.

Die Kosten dieser ersten Wohnbaracken mit zusammen 60 Räumen beliefen sich auf Fr. 200.637,—.

Auf 1. November 1918 mussten auch noch in den im Bau begriffenen Sekundarschulhäusern in der Schosschalde und im Hopfgut 65 Notwohnungen eingerichtet werden. Bis Ende 1918 wurden dergestalt 108 **Familien** in Notwohnungen untergebracht.

Die sich noch weiter steigende Wohnungsnot machte 1919 den Bau weiterer Wohnbaracken notwendig. Insbesondere wurden 16 Barackenwohnungen in der Papiermühlenstrasse und 6 auf der „Höhe Bümpliz" mit zusammen 88 Räumen erstellt. Der Kostenaufwand betrug Fr. 133.600,—. Die Gesamtzahl der auf Ende 1919 in Notwohnungen untergebrachten Familien steigerte sich auf 166. Davon

*) Botsch. d. Stadtrates v. 22. März 1918.

befanden sich 102 in Schulhäusern, 18 in provisorischen Wohnungen, die wieder aufgeben werden mussten und 46 in Barackenbauten. *)

Zwecks besserer Fühlungnahme zwischen den behördlichen Instanzen, die sich mit der Wohnungs- u. Obdachlosenfürsorge, dem Aufenthalts- und Niederlassungswesen, dem Mieterschutz und dem Bau- und Liegenschaftswesen befassen, wurde vom Gemeinderat eine besondere **Wohnungskommission** eingesetzt.

Im Jahre 1920 war der Kampf mit der Wohnungsnot durch das inzwischen in Kraft getretene gesetzliche Notmietrecht **) etwas gemildert. Die Gesamtzahl der 124 noch obdachlosen Familien war in 117 Notwohnungen untergebracht. Weitere Wohnbaracken brauchten nicht mehr gebaut zu werden, da eine gewisse Anzahl Wohngelegenheiten auf Grund der noch näher zu besprechenden Verordnungen auf dem Wege der **Beschlagnahme** gewonnen werden konnte. Als noch fruchtbarer erwies sich jedoch die **Miete billiger Privatwohnungen durch die Gemeinde.** Diese Miete wurde unter der Hand vom Wohnungsamt zu dem Zwecke vorgenommen, um diese Wohnungen nicht von Personen belegen zu lassen, die erst einen Haushalt gründen sollen oder von solchen, die sich noch in Untermiete befinden. Das Wohnungsamt konnte bis Ende 1920 im ganzen 22 Privatwohnungen mieten und sie an obdachlose Famielien untervermieten. *. Jeder Untermieter trug den für die Wohnung verlangten Zins selbst, das Wohnungsamt übernahm einzig die Garantie.
nahm einzig die Garantie.

Bereits besetzte Notwohnungen wurden für neue Obdachlose freigemacht, teils durch Auflösung von Haushaltungen zweifelhafter Familien, die ihren finanziellen Verpflichtungen nur aus Liederlichkeit nicht nachkamen, teils durch Kündigung von Notwohnungen an Familien, die nach gepflogener Untersuchung in der Lage waren, wiederum eine Privatwohnung zu mieten.

Was die Mietzinse in den Wohnbaracken betrifft, so betrugen dieselben:

Für	1	—	Zimmerwohnungen	Frs.	18.—	bis	29.—	im Monat
„	2	—	„ „	„	21.—	„	55.—	„ „
„	3	—	„ „	„	33.—	„	70.—	„ „

*) Verwalt. Ber. pro 1919, S. 19.
**) Vgl. nächster Abschnitt.
*) Verwalt. Ber. 1920, S. 23 und ff.

Es ergab sich daraus eine Verzinsung des Anlagewertes von 3,5% bis 5,6%. Bei den beiden Sekundarschulhäusern Schosschalde und Hopfgut, bei denen sich die Kosten der Wohnungseinrichtungen auf rund Fr. 200.000,— beliefen, ergab sich ein Ausgabenüberschuss hauptsächlich auch wegen der hohen Kosten für die Beheizung, mit denen die Mieter nur bis zu 1/5 belastet wurden.

Die Aufsicht der Notwohnungen konnte nicht das Wohnungsamt allein führen. Sie wurde in jedem Quartier einem Abwart übertragen und zwar ist als solcher einer der Mieter bestellt worden.

Die Zahl der Notwohnungen und der gemieteten Privatwohnungen hat sich 1921 von 117 auf 185 erhöht. *) Die Zunahme von 68 Wohnungen ist auf die in diesem Jahre erfolgte Übernahme der 82 neuen Wohnungen in den sogenannten Obdachlosenhäusern an der Tscharner-, Freiburg- und Weissensteinstrasse zurückzuführen, sowie auf die Miete weiterer 55 Privatwohnungen. Dagegen konnte in diesem Jahre der grösste Teil der Notwohnungen in den Schulhäusern wieder aufgehoben werden. Die vom Wohnungsamt verwalteten 185 Wohnungen verteilten sich wie folgt:

82 in den sog. Obdachlosenhäusern,
27 in Baracken,
10 in Schulhäusern,
66 in Privatwohnungen.

Was die sog. Obdachlosenhäuser betrifft, so wurden dieselben von der Gemeinde fest gemietet und an obdachlose Familien um einen etwas geringeren Zins weitervermietet. Die Mietzinse in diesen Wohnungen betrugen für Zweizimmerlogis Fr. 950—1050, für Dreizimmerlogis Fr. 1400—1500.

Im **Jahre 1922** ist die Zahl der Notwohnungen und der gemieteten Privatwohnungen von 185 auf 179, im **Jahre 1923** auf 168 gesunken.

b. Notverordnungen. **)

Wie in anderen Verhältnissen des menschlichen Zusammenlebens, so störte der Krieg auch in der Deckung des Wohnungsbedarfes

*) Verw.-Ber. 1921, S. 59.

) Vgl. **Kuhn, Krit. Würd. d. schweiz. Mietnotrechts, Aarau 1923, **Flückiger,** Verord. betreff. Bekämpfung der Miet. u. Wohnungsnot mit Erläut. Bern 1920.

die normalen Verhältnisse und schuf Zustände, denen die überkommene Rechtsordnung nicht mehr zu genügen vermochte. So musste denn ein Kriegsnotrecht auch auf dem Gebiete des Wohnungsmietwesens geschaffen werden.

Der erste Schritt zu einem Mietnotrecht war durch den Bundesratsbeschluss v. 26. Aug. 1914 eingeleitet **(betr. Ausweisung von Mietern)**, welcher die zur Exmission von Mietern zuständige kantonale Behörde ermächtigte, auf Gesuch des Mieters, sofern dessen Notlage es rechtfertigte, die Ausweisungsfrist angemessen zu erstrecken.

Als 1917 die ersten bedrohlichen Anzeichen der Wohnungsnot hervortraten, erging der Bundesratsbeschluss vom 18. Juni 1917 betr. **Schutz von Mietern gegen Mietzinserhöhungen und Kündigungen.** Die Kantone werden ermächtigt, dem Mieter das Recht einzuräumen, Mietzinserhöhungen und Kündigungen durch die Behörde ueberprüfen zu lassen. Der Bundesratsbeschluss legte zugleich den Kantonen und Gemeinden, welche von dieser Ermächtigung Gebrauch machen, die Verpflichtung auf, bedürftigen Mietern an zulässig erklärte Mietzinserhöhungen Beitrage zu gewähren.

Schon nach verhältnismässig kurzer Zeit traten einige dem letzten Bundesratsbeschluss anhaftende Mängel zutage die den Bundesrat zu einer Revision desselben veranlassten. Sie geschah durch **Bundesratsbeschluss vom 5. August 1918** betr. **Mieterschutz.** Die wichtigste materielle Änderung lag in der Ausdehnung der Anwedbarkeit des Beschlusses auf den Erwerber des Hauses im Falle der Handänderung (Art. 3 und 4).

In das gleiche Jahr fallen zwei weitere Notverordnungen und zwar der **Bundesratsbeschluss vom 29. Okt. 1918 betr. Bekämpfung der Wohnungsnot durch Beschränkung der Freizügigkeit** und der **Bundseratsbeschluss v. 8. Nov. 1918 betr. Inanspruchnahme unbenutzter Wohnungen.** Ersterer Beschluss ermächtigte die Kantonsregierungen die Niederlassung und den Aufenthalt in den unter Wohnungsnot leidenden Gebieten ihres Kantons solchen Personen zu verweigern oder sogar zu entziehen, die die Notwendigkeit ihrer Anwesenheit daselbst nich hinreichend zu begründen vermögen. Letzterer Beschluss ermächtigte die Kantonsregierungen, allen irgendwie verfügbaren Wohnraum dem Wohnzwecke dienstbar zu machen durch

behördliche Requisition von Wohnungen oder zu Wohnzwecken sich eignenden Räumen, die unbenutzt waren oder zu anderen als Wohnzwecken benutzt wurden, sofern dafür nicht triftige Gründe vorlagen.

Schliesslich wurden sämtliche Notverordnungen auf dem Gebiete des Mietrechtes einer Revision und Zusammenfassung unterzogen. Das Ergebnis war der zum Teil noch geltende **Bundesratsbeschluss vom 9. Aprill 1920 betr. Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot.**

Der Regierungsrat des Kantons Bern hat alle Bundesratsbeschlüsse durch Verordnungen ausgeführt, die in gleicher Reihenfolge wie die Bundesratsbeschlüsse vom 27. Aug. 1922 und 22. November sowie 18. Dezember 1918 stammen. Alle diese kantonalen Verordnungen wurden aufgehoben durch die Ausführungverordnung zum Bundesratsbeschluss v. 9. Aprill 1920 und zwar durch die **Regierungsratsverordnung vom 14. September 1920 betreffend Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot.**

Die bernische Verordnung macht von den Instituten, welche die Bundesratsverordnung den Kantonen an die Hand gibt, um die Wohnungsnot zu bekämpfen, weitgehend Gebrauch. Sie enthält materiell-formellrechtliche Bestimmungen. Die Materiellrechtlichen Bestimmungen modifizieren teils das Privatrecht und stellen sich in dieser Richtung als **Mietnotrecht** dar, teils modifizieren sie das **öffentliche Recht** durch Zulassen von gewissen staatlichen **Eingriffen** in das **Privateigentum,** in die **Handels- u. Gewerbefreiheit,** sowie in die **Freizügigkeit.** Zu den materiellrechtlichen Bestimmungen gehören auch die Strafsanktionen. Die formellrechtlichen Bestimmungen ordnen das Verfahren.

Was das **Mietnotrecht** betrifft, so werden von ihm im einzelnen betroffen:

1. **Der Abschluss von Mietverträgen**, d. h. die Tatsäche des Abschlusses oder Nichtabschlusses an sich. Die Beeinflussung äussert sich:

a. in **negativer** Richtung, indem bestimmte Mietverträge nicht abgeschlossen werden dürfen; so ist verboten das Mieten von Wohnungen, ausschliesslich zum Zwecke gewerbmässigen Untervermietens, nicht für den Eigenbedarf.

b. in **positiver** Richtung durch Zwang zum Abschluss eines Mietvertrages bezw. zur Duldung eines inhaltlich dem Mietvertrage ent-

sprechenden Rechtsverhältnisses durch Inanspruchnahme einer privaten Wohnung seitens der Behörde (Art. 58—67). Der Inanspruchnahme unterliegen Wohnungen und zu Wohnzwecken sich eignende Räume, die unbenutzt sind oder zu anderen als Wohnzwecken benutzt werden (Art. 59). Sie darf nicht statfinden, wenn die Räume als Arbeitsräume dienen, die nicht leicht ersetzt gemacht werden können, dass die Räume nicht zu Wohnzwecken benutzt werden und wenn die Gemeinde voraussichtlich über die beschlagnahmten Räume nicht länger als 6 Monate verfügen können. (Art. 60).

Die Gemeinde entrichtet für die in Anspruch genommen Räume Mietzins und untermitet sie an obdachlose Familien (Art. 62).

2. Der **Inhalt des Mietvertrages** wird in folgenden Richtungen betroffen:

a) in Bezug auf die Mietzinszahlung,

b) in Bezug auf andere Leistungen des Mieters.

ad. a. Jeder Mieter kann bei Eingehung und Erneuerung eines Mietverhältnisses den Entscheid des Mietamtes über die Angemessenheit des Mietzinses anrufen, desgleichen bei Erneuerung des Vertrages (Art. 19). Eine Erhöhung ist nur aus triftigen Gründen zulässig, wie z. B. bei wesentlicher Erhöhung der auf der Liegenschaft ruhenden Steuern und Abgaben, des Hypothekarzinsfusses oder der notwendigen baulichen Aufwendungen (Art. 20).

Die Mietzinse sind so zu bemessen, dass sie dem Eigentümer eine angemessene Verzinsung des immobilisierten Kapitals sichern, wobei das Kapital nach dem Anlagewert zu berechnen ist. Als solcher gilt der Erstellungs- oder Erwerbspreis, soweit letzterer nicht eine spekulative Überzahlung darstellt (Art. 21, 22). Dabei sind auch Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien, Unterhalts-, Verwaltungskosten und Abschreibungen in Anschlag zu bringen (Art. 23). Bei Untermiete ist der Mietzins entsprechend dem Verhältnis des untervermieteten Teiles zur Gesamtsache nach dem Gesamtmietpreis zu berechnen (Art. 24). Das Mietamt ist ermächtigt, eine vom Vermieter unter Beobachtung der Kündigungsfrist vorgenommene Erhöhung des Mietzinses unzulässig zu erklären, soweit die Erhöhung nicht begründet ist (Art. 25). Es kann aus denselben Gründen bei Erneuerung des Vertrages den Mietzins herabsetzen (Art. 27).

ad. b. Verboten sind Nebenabreden, durch welche dem Mieter über die Bezahlung eines Mietzinses hinausgehende Verpflichtungen auferlegt werden, wie Gewährung von Darlehen, Übernahme von Hypotheken, Kauf von Möbeln (Art. 18).

3. **Die Beendigung des Mietvertrages** wird in folgenden Richtungen betroffen:

Eine gültig vorgenommene Kündigung kann als **unzulässig** erklärt werden, so dass der Vertrag als auf unbestimmte Zeit erneuert gilt (Art. 29, 30). Berechtigte Gründe für die Kündigung sind: Verhalten des Mieters und seiner Familie, das zu Klagen Anlass gibt, Benötigung der Wohnung seitens des Eigentümers für sich oder seine nächsten Verwandten, Auflösung des Dienstverhältnisses, wenn damit eine Dienstwohnung verbunden ist (Art. 31).

Ein befristeter Mietvertrag kann verlängert werden unter Umständen, unter welchen eine Kündigung als nicht gerechtfertigt gelten würde. (Art. 32).

Die Ausweisungsfrist kann im einzelnen Vertragverhältnis wegen drohender Obdachlosigkeit vorübergehend erstreckt werden (Art. 46). Umzüge können für Mehrheiten von Personen und Familien bei drohender Obdachlosigkeit aufgeschoben werden (Art. 48—51).

Als **öffentlich-rechtliche Eingriffe in das Privateigentum** stellt sich ausser der bereits erwähnten Beschlagnahme unbenutzter Wohnungen (Art. 58—67) das Verbot dar, **Umwandlungen und** Umbauten von Wohnungen und Wohnräumen für andere Zwecke vorzunehmen oder Wohnhäusern abzubrechnen ohne behördliche Bewilligung (Art. 52—57).

Eine **Beschränkung der Freizügigkeit** wird zugelassen, indem unter Wohnungsnot leidende Gemeinden ermächtigt werden, Niederlassung und Aufenthalt Personen zu verzweigern und zu entziehen, welche die Berechtigung ihrer Anwesenheit in dem Gebiete der Gemeinde nicht hinreichend zu begründen vermögen (Art. 68—73).

Eine **Verkehrsbeschränkung** im Interesse der Regulierung der Mietpreise statuiren die Bestimmungen der Art. 74—80, wonach die Veräusserung einer nach dem 15. April 1920 erworbenen Liegenschaft vor Ablauf von drei Jahren nur mit behördlicher Bewilligung zulässig ist. Durch dieses Veräusserungsverbot soll eine Steierung des Erwerbspreises, der Grundlage des Mietzinses, verhindert werden.

Der **gewerbmässige Liegenschaftshandel** ist an eine staatliche Konzession gebunden. Sie wird verweigert und kann, wenn bereits erteilt, jederzeit wieder entzogen werden, wenn damit Begünstigung der Spekulation bezweckt oder der Geschäftsbetrieb gegen die guten Sitten verstösst oder der Leiter keinen guten Leumund geniesst (Art. 81—87).

Durch eine Reihe von Strafbestimmungen (Art. 88—100) ist für die Wirksamkeit der getroffenen Anordnungen gesorgt.

In **formeller** Beziehung wurde für die Entscheidung von Mietvertragstreitigkeiten nach dieser Verordnung eine besondere Behörde geschaffen, das Mietamt, mit vorwiegend richterlichen Befugnissen. Danneben wurden ihm auch gewisse administrative Aufgaben zugewiesen (Art. 6 fg.).

Über die praktische Tätigkeit des Mietamtes gibt folgende Tabelle Aufschluss:

Mietamt: Die eingereichten Mieterbegehren und ihre Erledigung 1917—1924.

Jahr	Eingereichte Mietbegehren	Vom Vorjahr übernommene Fälle	Zu behandelnde Begehren im ganzen	Erledigte Begehren							Unerledigt auf das folgende Jahr übertragen
				Überhaupt	Durch Rückzug von der Verhandlung	In der Verhandlung					
						Überhaupt	Vergleich	Entscheid für Mieter	Entscheid für Vermieter	Entscheid teilw. für Mieter	
1. Absolute Zahlen											
1917 . . .	433	—	433	432	189	243	41	134	53	15	1
1918 . . .	1.928	1	1.929	1.830	568	1.262	349	645	178	90	99
1919 . . .	2.671	99	2.770	2.560	623	1 937	669	831	221	216	210
1920 . . .	3.835	210	4.045	3.712	1.192	2.520	964	867	230	459	333
1921 . . .	2.144	333	2.477	2.491	1.087	1.404	581	397	94	332	36
1922 . . .	1.112	36	1.148	1.125	727	398	199	106	51	42	23
1923 . . .	1.035	23	1.058	1.025	607	418	238	137	43	—	33
1924 . . .	828	33	861	844	621	323	189	87	39	8	17
1917 — 1924 überhaupt .	14 036	—	—	14.019	5.514	8.505	3.230	3.204	909	1 162	—

Jahr	Eingereichte Mietbegehren	Vom Vorjahr übernommene Fälle	Zu behandelnde Begehren im ganzen	Erledigte Begehren							Unerledigt auf das folgende Jahr übertragen
				Überhaupt	Durch Rückzug von der Verhandlung	In der Verhandlung					
						Überhaupt	Vergleich	Entscheid für Mieter	Entscheid für Vermieter	Entscheid teilw. für Mieter	
2. Von je 100 in der Verhandlung erledigten Begehren											
1917 . . .	—	—	—	—	—	100,0	16,9	55,1	21,8	6,2	—
1918 . . .	—	—	—	—	—	100,0	27,7	51,1	14,1	7,1	—
1919 . . .	—	—	—	—	—	100,0	34,5	42,9	11,4	11,2	—
1920 . . .	—	—	—	—	—	100,0	38,3	34,4	9,1	18,2	—
1921 . . .	—	—	—	—	—	100,0	41,4	28,3	6,7	23,6	—
1922 . . .	—	—	—	—	—	100,0	50,0	26,6	12,8	10,6	—
1923 . . .	—	—	—	—	—	100,0	56,9	32,8	16,3	—	—
1924 . . .	—	—	—	—	—	100,0	58,5	26,9	12,1	2,5	—
1917 — 1924 überhaupt .	—	—	—	—	—	100,0	38,0	37,7	10,7	13,6	—

Seit dem Inkrafttreten der Verordnung betreff. Inanspruchnahme unbenutzter Wohnungen v. 18. Dezember 1918 sind durch das Wohnungsamt im ganzen **beschlagnahmt** worden:

1920 fünf Wohnungen und eine Villa (14 Wohngelegenheiten)
1921 sieben Wohnungen. *)

Die **Verhinderung des Umbaues**, der Umwandlung sowie der Vereinigung von Wohnungen wurde 1920 in 12 Fällen, 1921 in 6 Fällen, Verhinderung des Abbruchs von Häusern in 13 Fällen, Verhinderung von Wohnungsvereinigung 1922 in 3 Fällen geübt.

---

*) Verwaltungs-Ber. 1920, S. 23; 1921, S. 58.
„ „ 1920, S. 25; 1921, S. 58; 1922, S. 64.

Durch scharfe Hanhabung der Vorschrift über die **Beschränkung des Zuzuges** wurde die Mehrzuwanderung 1920 auf 13 Familien beschränkt. Die Polizeidirektion hat ein eigenes Meldebureau geschaffen, wo jede um die Niederlassung oder den Aufenthalt nachsuchende Person sich über die Berechtigung ihrer Anwesenheit auszuweisen hatte. Das Meldebureau übermittelte 1920 dem Wohnungsamte 148 Niederlassungsgesuche zur Begutachtung darüber, ob die durch den Gesuchsteller in Aussicht genommene Wohnung für den hiesigen Wohnungsmarkt in Betracht falle. Von diesen 148 Gesuchen wurden 1920 nur 42 empfohlen und für 102 Abweisung beantragt. 1921 wurden 17 Niederlassungsgesuche dem Wohnungsamte zur Begutachtung vorgelegt, von welchen in zwei Fällen Abweisung beantragt wurde. 1922 waren es 10 Niederlassungsgesuche, von denen in einem Fall Abweisung beantragt, in 6 Fällen die Bewilligung an die Bedingung geknüpft wurde, dass der Gesuchsteller nur eine Wohnung von 4 Zimmern oder mehr mieten dürfe.

Vom Rechte des Niederlassungsentzuges wurde nur 1920 in 9 Fällen Gebrauch gemacht.

Widerhandlungen gegen die Mieterschutzgesetze kamen vor: 1921 in 108 Fällen, 1922 in 132 Fällen, 1923 in 33 und 1924 in 10 Fällen (im Verhältnis zu den häufigst vorkommenden Delikten: 1921 2,4%, 1922 3,5%, 1923 0,8%, 1924 0,2%).

Schon im Jahre 1922 wurde mit dem **Abbau** des Bundesratsbeschlusses über die Bekämpfung der Miet- und Wohnungsnot begonnen. Insbesondere wurden die Bestimmungen über die Beschränkung des Liegenschaftshandels und der Freizügigzeit aufgehoben. Im Mai 1925 hat der Bundesrat beschlossen, den Mieterschutz vollständig aufzuheben und zwar etappenweise: für Grosswohnungen (vier und mehr Zimmer) bis längstens zum 1. Mai 1926; für Kleinwohnungen (drei Zimmer und weniger) bis längstens zum 1. November 1926. Bern, als Stadt, welche heute noch unter anormalen Bauverhältnissen lebt, mit den höchsten Mietpreisen der Schweiz, wo Angebot und Nachfrage von Kleinwohnungen sich noch nicht die Wage halten, wird von diesem Beschlusse jedenfalls in Mitleidenschaft gezogen werden.

Über die Folgen der Aufhebung des Mieterschutzes hat sich der Gemeinderat von Bern unzweideutig ausgesprochen. Bevor

nämlich der Bundesrat seinen Beschluss fasste, hat er wiederholt (im November 1924 und März 1925) die Kantone angefragt, und diese wiederuum haben einzelne Gemeinden um ihre Meinung angegangen. Der bernische Gemeinderat antwortete bei dieser Gelegenheit, dass der Aufhebung des Mieterschutzes für grössere Wohnungen nichts im Wege stehe, aber beantragte eindringlich die vorläufige Beibehaltung des Mieterschutzes für Kleinwohnungen. Zur Begründung machte er folgendes geltend:

Für das Jahr 1925 kann das Angebot in kleinen Wohnungen auf rund 750 veranschlagt werden. Diesem Angebot wird eine Nachfrage von 700 bis 900 Wohnungen gegenüberstehen. **Darunter** gehören 660 im Bau begriffene Wohnungen, wovon 253 subventioniert sind. Auch in früheren Jahren (1921/24) befanden sich unter den 2340 neu erstellten Kleinwohnungen 1167, also rund die Hälfte, sog Subventionsbauten, an welche Bund, Kanton, und Gemeinde Beiträge von zusammen 10 bis 15% leisteten. Es kann ohne Übertreibung gesagt werden, dass eine grosse Zahl dieser Bauten ohne Subvention nicht erstellt worden wäre. Also nur dank der Subventionen wird sich noch im Jahre 1925 das Verhältnis von Angebot zu Nachfrage in Kleinwohnungen in der Gemeinde Bern wenigstens nicht schlechter stellen als rund 750 zu 700 bis 900. Es ist aber bekannt, dass ab 1925 keine Subventionsgelder mehr zur Verfügung stehen werden und es ist Tatsache, dass die private Bautätigkeit ohne Subvention nur eine ganz ungenügende Zahl Kleinwohnungen erstellt. Auch der bernische Regierungsrat hat darauf hingewiesen, dass eher Wohnungen von 4 und mehr Zimmer gebaut werden, weil allgemein von Mietern dieser Wohnungen mehr Sorge zur Wohnung getragen und für die Bezahlung des Mietzinses mehr Sicherheit geboten wird, als von Mietern, die darauf angewiesen sind, eine Kleinwohnung zu beanspruchen.

Angesichts dieser Verhältnisse befürwortete der Gemeinderat das Fortbestehen des Mietschutzes für Kleinwohnungen. Vielen Familien wird nach seiner Ansicht bei der Aufhebung des Mieterschutzes gekündigt oder es werden die Mietzinse gesteigert werden. Die Mieten der alten Wohnungen werden auf die unerschwingliche Höhe der neuen Wohnungen getrieben. Dabei ist zu bemerken, dass 70% der Bewohner Berns in Kleinwohnungen hausen. Für grosse Kreise kann daher der Mieterschutzabbau **schwerwiegende Folgen** nach sich ziehen.

Der Bundesrat glaubte, den Abbau im Interesse des Landes vornehmen zu müssen, auch wenn diese Massnahme für einige Städte von Nachteil sein sollte, trug aber den Begehren einzelner Gemeinden, wie Bern, dadurch Rechnung, dass er den Abbau der Kleinwohnungen bis Ende 1926 hinausschob. Diese Frist muss nun benutzt werden, um dem drohenden Kleinwohnungsmangel abzuhelfen. Der Weg wird gewiesen: im November 1924 schrieb der bernische Regierungsrat an das Schweizerische Justiz- und Polizeidepartament: „Wir halten die Auffassung des Gemeinderates von Bern für richtig, dass ohne **Hilfe des Gemeinwesens** es in den nächsten Jahren fast unmöglich sein wird, den Bedarf an Kleinwohnungen zu decken."